Wohnungsnot und Wohnungsbautätigkeit der Stadt Frankfurt a./M.

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung der Würde eines Doktors
der
wirtschaftlichen Staatswissenschaften der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Philippsuniversität zu Marburg

Vorgelegt von
Stefan Rudolf Lang
aus Dumbrăveni.

1929

Wohnungsnot und Wohnungsbautätigkeit der Stadt Frankfurt a./M.

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung der Würde eines Doktors
der
wirtschaftlichen Staatswissenschaften der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Philippsuniversität zu Marburg

Vorgelegt von
Stefan Rudolf Lang
aus Dumbrăveni.

Honterus-Buchdruckerei und Verlagsanstalt in Sibiu / Rumänien.

Als Dissertation von der Philosophischen Fakultät der Philipps-Universität Marburg am 25. Juni 1929 angenommen.

Berichterstatter:

Geheimer Reg.-Rat Prof. Dr. Walter Troeltsch.

Inhaltsverzeichnis.

Einleitung.

Seit nach Beendigung des Krieges die Wohnungsnot zu einem in vieler Hinsicht brennenden und wichtigen Problemen geworden ist, haben die Kommunen dessen Lösung immer mehr in ihren Aufgabenkreis einbezogen. Vor dem Krieg war die Betätigung der Städte auf dem Gebiete des Wohnungsbaues selten, und Beispiele, wie dasjenige Ulms, stehen vereinzelt da. Es lagen demnach nur wenig Erfahrungen vor, und so ist es nicht verwunderlich, wenn die Lösungsversuche der einzelnen Städte sich stark von einander unterscheiden. Dieser Umstand legte es nahe, nicht die Bautätigkeit mehrerer Städte, sondern die einer einzelnen zum Gegenstande der Untersuchung zu machen. Hiebei ist sowohl die Besonderheit der Durchführung als auch der Umfang des Wohnungsbaues Frankfurts a./M. für die Auswahl entscheidend gewesen. Mit dem Jahre 1926 nimmt die Baupolitik Frankfurts eine in bautechnischer, städtebaulicher und wirtschaftlicher Hirsicht bedeutsame Wendung. Die ersten Teile der Untersuchung haben, so gut dies die Materialbeschaffung zuläßt, die Beschreibung dieses, für die Frankfurter Baugeschichte wahrscheinlich epochemachenden Zeitabschnittes zur Aufgabe. Eine sichere Beurteilung läßt die Neuartigkeit dieser wirtschaftlichen Erscheinung heute allerdings noch nicht zu. Der letzte Teil, der die gewonnenen Ergebnisse zusammenfaßt, muß sich darauf beschränken, die Gefahren aufzuzeigen, mit denen die kommunale Baupolitik infolge der vielartigen Beziehungen der Bauwirtschaft zum Gesamtwirtschaftsleben verbunden ist.

Es ist mir eine aungenehme Pflicht, auch an dieser Stelle den Herren des Frankfurter Magistrates, die mir bei der Sammlung des Materials bereitwillig an die Hand gingen, meinen Dank auszusprechen.

Der Herr Reichsminister für Wirtschaft, Erziehung und Volksbildung hat durch Verfügung vom 31. Juli 1937 genehmigt, daß die schon im Jahre 1929 abgeschlossene und als Dissertation angenommene Arbeit nachträglich noch zur Drucklegung gebracht werden konnte. Dafür sei ihm auch an dieser Stelle mein Dank ausgesprochen.

I.

Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M.

Die Stadt Frankfurt a./M. hat vor dem Kriege eine mit der heutigen vergleichbare Wohnungsnot nicht gehabt. Zwar haben Mangel und Teuerung der Kleinwohnungen sowie der gesundheitlich schlechte Zustand zumal der Innenstadt-Wohnungen zu Klagen und Untersuchungen Anlaß gegeben und eine verhältnismäßig umfängliche Literatur gezeitigt. Dennoch dürfen diese Wohnungsverhältnisse mit der heutigen Wohnungsfrage in Frankfurt a./M. nicht in Vergleich gesetzt werden. Auch während der Kriegsjahre ist Frankfurt a./M. dank dem Umstande, daß eine nennenswerte Kriegs- und Rüstungsindustrie sich dort nicht entwickelt hat, von einer Wohnungsnot nicht betroffen worden. Diese hat ihren Anfang erst nach Abschluß des Waffenstillstandes und nach der Demobilmachung genommen.

Im folgenden soll nun die Bevölkerungsbewegung und die Entwicklung des Wohnungsbestandes der letzten Jahre kurz dargestellt werden, um, soweit es anhand statistischer Zahlen möglich ist, einige Unterlagen zur Beurteilung der heutigen Wohnungsnot in Frankfurt a./M. zu gewinnen.

1. Die Bevölkerungsbewegung 1910—1925.

Die durchschnittliche Jahresbevölkerung Frankfurts a./M. ist vom Jahre 1910—1926 von 398.000* auf 472.000 angewachsen. Also in einem Zeitraum von 16 Jahren um 18.6%. 1914 betrug sie 445.000 und sank bis zum Jahre 1917 auf 411.800, um dann einen plötzlichen Aufstieg zu nehmen, und zwar bis 1922 auf 476.100. Seither ist die Bevölkerungszahl schwankend und in langsamer Abnahme begriffen:

1922	476.100
1923	476.500
1924	471.000
1925	473.000
1926	472.000

Die durchschnittliche jährliche Zunahme der Vorkriegszeit schwankte seit 1890 zwischen 3—4.95%; in der Nachkriegszeit betrug sie nur noch 1.29% im Durchschnitt der Jahre 1919—25, und 1926 trat ein Verlust ein. Diese anormalen Schwankungen sind weniger durch die

* Die Zahlen sind, soweit nicht anders vermerkt, dem „Statistischen Handbuch der Stadt Frankfurt a./M.“, 1928, entnommen.

natürliche Bevölkerungsbewegung als durch die Schwankungen der Zu- und Abwanderung hervorgerufen. Über den Anteil dieser beiden Faktoren an der Gesamtbevölkerungsbewegung gibt nachstehende Statistik ein Bild:

Zeitraum	Geburten-Überschuß + Sterbefälle-Überschuß —	Wanderungs-Überschuß + Verlust —	Zusammen + —*
1911	+3.934	+ 4.766	+ 8.700
1912	+3.864	+ 8.176	+12.040
1913	+3.795	+ 5.562	+ 9.357
1914	+3.448	—10.427	— 6.979
1915	+1.676	— 7.491	— 5.915
1916	+ 90	—12.285	—12.195
1917	—1.538	— 6.881	— 8.419
1918	—1.693	+24.698	+23.005
1919	+1.028	+22.153	+23.181
1920	+3.061	+ 5.440	+ 8.501
1921	+2.973	+ 5.825	+ 8.798
1922	+1.582	+ 414	+ 1.196
1923	+1.270	— 7.318	— 6.048
1924	+1.107	— 271	+ 836
1925	+1.419	— 108	+ 1.311
1926	+1.585	— 2.057	— 472

Für die Wohnungsfrage ist die Entwicklung der Eheschließungs- und Ehescheidungsziffer von Bedeutung. Jedoch muß letztere mit Vorsicht eingeschätzt werden, da in Frankfurt a./M. festgestellt worden ist, daß ein nicht unerheblicher Teil der jungen Ehepaare nach geschlossener Ehe wieder abwandert.

Zeitraum	Zahl der Eheschließungen	das sind im Jahre	Zahl der Ehescheidungen	das sind im Jahre**
1906—10	19.095	3.819	840	168
1911—15	19.622	3.924	1.066	213
1916—20	22.137	4.427	1.316	263
1921—25	24.505	4.901	2.652	530

Besonders bedeutsam für den Wohnungsmarkt ist ferner die Entwicklung der Haushalte, weil hier nicht die einzelne Person, sondern der Haushalt als nachfragende Einheit auftritt. Die Anzahl der Haushalte hat sich von 1910 bis 1925 von 92.599 auf 123.647, das ist um 33%, vergrößert. Die Zunahme ist also doppelt so groß als die der Bevölkerungszunahme. Und zwar haben die Haushalte mit 1—3 Personen eine besonders große Zunahme erfahren, während die mit 4 und mehr Personen abgenommen haben.

* Statistisches Handbuch der Stadt Frankfurt a./M., 1928, S. 52.
** Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a./M., Heft 14. Stat. Amt. S. 61.

2. Die Bautätigkeit 1915—1925.

Die bebaute Fläche ist in demselben Zeitraum von 1587.38 ha um 24.2% auf 1971.46 ha gestiegen. Am meisten ist natürlich in den Außenbezirken, der südwestlichen, nordwestlichen, nördlichen und östlichen Außenstadt gebaut worden. Die Zahl der Wohngebäude ist zwar nur um rund 12% von 24.185 auf 27.057 angewachsen, hingegen ist die Zahl der bewohnten Wohnungen von 1910—25 von 91.762 auf 117.343 um 27.9% gestiegen. Und zwar sind die:

1 Zimmerwohnungen	von	5.868	auf	9.053	um	54.3%	gestiegen*
2 „	„	29.636	„	38.588	„	31.6%	„
3 „	„	30.304	„	39.371	„	30.0%	„
4 „	„	12.087	„	15.670	„	29.6%	„
5 „	„	6.835	„	7.907	„	15.6%	„
6 „	„	3.491	„	3.791	„	8.6%	„
7 „	„	3.541	„	2.963	„	18.0%	gefallen.
zusammen	von	91.762	auf	117.343	um	27.9%	gestiegen.

Die Unstimmigkeit zwischen der Zahl der Haushaltungen von 123.647 und der Anzahl der Wohnungen von 117.343 erklärt sich daraus, daß in der obigen Tabelle nur die selbständigen Wohnungen berücksichtigt sind. Die Differenz, also 6304 Haushalte, wohnen in Wohnungen, die durch teilweise Unterteilung des oben angeführten Wohnungsbestandes entstanden sind. Rechnet man diese zu den selbständigen Wohnungen, so korrigiert sich obige Tabelle folgendermaßen: von 1910—25 sind

die 1 Zimmerwohnungen	von	5.868	auf	14.152	um	142.8%	gestiegen
2 „	„	29.636	„	42.111	„	42.6%	„
3 „	„	30.304	„	38.689	„	27.7%	„
4 „	„	12.087	„	14.095	„	23.3%	„
5 „	„	6.835	„	7.376	„	7.9%	„
7 u. mehr „	„	12.134	„	6.314	„	48.0%	gefallen
zusammen	von	91.762	auf	123.647	um	34.9%	gestieg.**

Der Teil der Bevölkerung, der in 1—3 Zimmerwohnungen zu wohnen genötigt ist, ist im Steigen begriffen und in der hier zugrunde gelegten Zeitspanne von rund 72% auf 77% gestiegen.

Abzüglich des Abganges durch Abbruch und Umbauten betrug der Reinzugang 16.998 Wohnungen. Im Jahre 1910 hatte Frankfurt a./M. einen Wohnungs-Leerstand von 2400, 1915 von 6039, 1918 von 2232 Wohnungen, der dann durch die einsetzende Wohnungsnot aufgezehrt worden ist. Die Wohnungsproduktion verteilt sich auf die einzelnen Jahre folgendermaßen:

* Statistisches Handbuch der Stadt Frankfurt a./M. S. 32.
** Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a./M. Stat. Amt. 1926. S. 30.

1910	2408	1915	578	1920	903
1911	3147	1916	24	1921	262
1912	2390	1917	125	1922	536
1913	2936	1918	1	1923	460
1914	1958	1919	158	1924	506*

Die Wohnungsproduktion setzt in den Kriegsjahren nahezu völlig aus und beträgt in den Nachkriegsjahren nur einen kleinen Bruchteil der Friedensproduktion. Dieser Ausfall wird auch meistens zur Erklärung der Wohnungsnot herangezogen. Er errechnet sich, wenn man beispielsweise eine jährliche Durchschnittsproduktion von 2000 Wohnungen zugrunde legen würde, eine Ziffer, die angesichts der Vorkriegsproduktion sehr niedrig gegriffen ist, folgendermaßen: In der hier in Betracht genommenen Zeitspanne von 15 Jahren hätten 30.000 Wohnungen erstellt werden müssen. Der tatsächliche Reinzugang macht nur rund 17.000 Wohnungen aus, sodaß sich ein Ausfall von 13.000 Wohnungen ergibt. Eine durchschnittliche, ebenfalls fast noch zu niedrige Vorkriegsproduktion von 2500 Wohnungen zugrunde gelegt, errechnet sich sogar ein Ausfall von über 20.000 Wohnungen. Diesem Ausfall steht ein erhöhter Bedarf der um 33 % gestiegenen Anzahl der Haushalte und eine erheblich größere Zahl der Eheschließungen gegenüber. Die Folgen sind Unterteilung der Wohnungen und Zusammenlegung von Haushaltungen. 1925 wurden 4800 Wohnungen, in denen 2 Familien zwecks gemeinschaftlicher Wirtschaftsführung zusammengezogen waren, ermittelt, mit einer Bewohnerzahl von 25.998. Im Juni 1925 wurden bei Einrechnung der Teilwohnungen 16.382 Wohnungen gezählt, in denen mehr als 2 Personen auf einen Wohnraum kamen. Nimmt man 2 Personen auf einen Wohnraum als zulässige Grenze an, so waren bei Einrechnung der Teilwohnungen 13.2 % der Frankfurter Wohnungen übervölkert.

3. Die Wohnungsnot.

Die Frankfurter Wohnungsnot kann also im wesentlichen auf drei Ursachen zurückgeführt werden. Es sind dies: 1. das Stilliegen der Bautätigkeit in den Kriegs- und Nachkriegsjahren, 2. die Zunahme der Haushaltungen durch Familiengründungen und Zuwanderung zumal von Flüchtlingen aus dem elsässischen Gebiet, 3. die natürliche Bevölkerungszunahme.

Die augenblickliche Wohnungsfrage in Frankfurt a./M. charakterisiert sich nicht, wie die der Vorkriegszeit, als **Wohnungsteuerung**, sondern als absoluter Mangel an Wohnungen. Die verschiedensten Anzeichen, die später noch Erwähnung finden, lassen darauf schließen, daß es sich hauptsächlich um einen Mangel an Klein- und Kleinstwohnungen handelt.

Außer in der erwähnten Zusammenlegung von Haushalten und Unterteilung von Wohnungen, die meistens auch eine Zunahme des

* Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a./M. Stat. Amt. 1926. S. 74.

Wohnungselendes mit sich bringen, kommt die Wohnungsnot in den zunehmenden Fällen von Obdachlosigkeit infolge von Exmissionen zum Ausdruck. Die Stadt war genötigt, immer mehr Wohnbaracken zur Unterbringung von Obdachlosen zu errichten. 1924 erstellte das Hochbauamt 10 Wohnbaracken mit 44 Wohnungen und weitere 35 Notwohnungen in anderen Liegenschaften; 1925, 20 Wohnbaracken mit 100 Wohnungen; 1926 wurden durch Umbau eines Fabrikgebäudes 30 Notwohnungen geschaffen. Einen zahlenmäßigen Ausdruck findet die Wohnungsnot in der Registrierung der Wohnungsuchenden beim städtischen Wohnungsamt.

Kalenderjahr	Abgänge infolge Register-bereinigung, Vermittlung, Tod	Zugänge Neu-anmeldungen	Wohnungs-nachfrage zu Beginn des Jahres
1921	5.831	7.743	6.418
1922	1.867	5.565	8.330
1923	1.797	5.123	12.028
1924	2.025	3.950	15.354
1925	4.100	5.464	17.279
1926	3.631	5.875	18.643
1927	6.091	7.341	21.108*

Die Zahl der Wohnungssuchenden ist dann bis zum 30. September 1928 bis auf 26.177 noch weiter gestiegen. Von diesen werden 13.182 als „dringlich" geführt. Die Zahlen sind, da die Richtlinien, nach denen das Wohnungsamt bei der Aufzeichnung verfuhr, zweimal geändert wurden, nicht ohne weiters vergleichbar. Immerhin gewähren sie einigen Anhalt zur Beurteilung der Wohnungsnot, wohl des größten und schwierigsten Problems, das augenblicklich die städtische Verwaltung Frankfurts a./M. zu überwinden hat.

* Teilweise aus: Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a./M. Heft 14, S. 80, und aus: Bericht des Magistrates an die Stadtverordneten 1926 und zum Teil aus persönlichen Nachfragen beim städtischen Wohnungsamt.

II.

Die Wohnungsbau-Programme.

1. Die Wohnungsbautätigkeit der Stadt 1919—1925.

Wegen des Kapitalmangels und der sonstigen Schwierigkeiten der wirtschaftlichen Lage hat die private Bautätigkeit nach dem Kriege fast ganz darnieder gelegen. So ist die Stadt Frankfurt a./M. schon 1919 zur Bekämpfung der Wohnungsnot an die Errichtung von Wohnungen zu schreiten, genötigt gewesen. Die städtische Wohnbautätigkeit zeigt von 1919—1925 folgendes Bild:

1919	19	1922	311
1920	597	1923	312
1921	215	1924	526*
		1925	350
		zusammen	2330 Wohnungen.**

Gemessen an der Gesamtbautätigkeit dieser Jahre sind das nahezu 60%. 1920 baute die Stadt hauptsächlich an der Mainzer Landstraße. 1921 kam eine Kleinwohnungssiedlung in Bonames zur Ausführung. Für das Jahr 1922 wurde ein Wohnungsbauprogramm entworfen, das die Herstellung von 2000 Wohnungen vorsah, doch ist dieses Programm nur teilweise zur Durchführung gekommen. Bis 1925 sind alle Bauarbeiten nur Teilausführungen von größeren Programmen, deren Durchführbarkeit an den steigenden Preisen der Inflation gescheitert ist. Diese Bautätigkeit hat die Stadt verhältnismäßig wenig gekostet. Eine — allerdings unvollständige — Statistik des Hochbauamtes gibt hierüber einigen Aufschluß.***

Zeitraum	Einfamilien-Häuser	Mehrfamilien-Häuser	Wohnungen	Kosten in Goldmark umgerechnet		Durchschnittlich kosten je cbm.	
				Einfamilien-Häuser	Mehrfamilien-Häuser	Einf. Häuser	Mehrf. Häuser
1919—21	241	100	719	1,211.936·—	2,134.907·—	17·9	15·2
1921—22	68	5	111	208.412·—	52.414·—	8·9	4·3
1922—24	58	101	610	95.104·—	1,239.693·—	4·5	7·5
1925—26	5	112	734	77.759·—	9,319.683·—	39·1	30·4
	318	318	2174	1,593.211·—	12,746.697·—	13·3	17·6

* Die Differenz zwischen dieser und der auf S. 4 gemachten Angabe beruht darauf, daß hier einige Wohnbaracken mit eingezählt wurden.

** Bericht des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung: 1924, S. 40.

*** Aus einer unveröffentlichten Statistik der statistischen Abteilung des Hochbauamtes.

Auch die durchschnittlichen Kosten je cbm umbauten Raumes sind ein arithmetischer, kein gewogener Durchschnitt; die Zahlen genügen jedoch, eine Ahnung davon zu vermitteln, an was für wirren und zufälligen wirtschaftlichen Verhältnissen die städtische Bautätigkeit dieser Zeit immer wieder erlahmen mußte. Erst nach der Stabilisierung und dem Wiedereintritt geordneter wirtschaftlicher Verhältnisse wurde es dann möglich, zur Behebung der Wohnungsnot an die Durchführung größerer Jahres-Bauprogramme zu gehen.

2. Das Wohnungsbauprogramm 1926: Die neuen Richtlinien.

Im Jahre 1925 kam ein Antrag des Hauptausschusses in der Stadtverordneten-Versammlung zur Verhandlung und zum Beschluß, der von dem Magistrat die Vorlage eines Bauprogrammes von 10.000 Wohnungen für 5 Jahre verlangte. Anfang 1926 wurde dann eine Magistratsratsvorlage der Stadtverordneten-Versammlung unterbreitet, in der es, was zunächst die Zahl der zu errichtenden Wohnungen anlangt, heißt: „Das Wohnungsbauprogramm 1926 stellt einen Teil eines auf weite Sicht eingestellten Programmes dar, dessen Ziel die endgültige Beseitigung des gegenwärtigen Wohnungsmangels ist. Setzt man auf Grund der statistischen Unterlagen den jährlichen Wohnungsbedarfszuwachs der Stadt Frankfurt a./M. zur Zeit mit 1000 Wohnungen fest, und rechnet man bei normaler Entwicklung der wirtschaftlichen Konjunktur mit einer jährlichen Vermehrung des Jahreswohnungsbedarfszuwachses um je 100 Familien, so kommt man zu folgendem schematischen Wohnungsbauprogramm für das Jahrzehnt 1926—35:

Zeitraum	Wohnungsbedarfszuwachs	Wohnungs-bedarfs-Abbau-Programm	Wohnungen pro Jahr
1926	1.000	200	1.200
1927	1.100	300	1.400
1928	1.200	700	1.900
1929	1.300	1.000	2.300
1930	1.400	1.200	2.600
1931	1.500	1.300	2.800
1932	1.600	1.300	2.900
1933	1.700	1.300	3.000
1934	1.800	1.350	3.150
1935	1.900	1.350	3.250
	14.500	10.000	24.500

Dieses Schema hat naturgemäß nur einen bedingten Wert, da die tatsächliche Entwicklung wesentlich anders verlaufen kann, und es wird vor der Aufstellung jedes Jahresprogrammes genau zu prüfen sein, wie die Verhältnisse sich tatsächlich gestaltet haben, und welche Folgerungen für das Wohnungsbauprogramm zu ziehen sind.“*

* Stenographische Berichte aus der Stadtverordneten-Versammlung 1926, S. 182.

Diese Vorlage ist lediglich eine Richtlinie, eine programmatische Zielsetzung, die die Beseitigung der Wohnungsnot durch planmäßigen Wohnungsbau innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren erstrebt. Auch abgesehen von der Feststellung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs machen die Finanzierungsmöglichkeiten und die unbekannten künftigen Baukosten eine endgültige Festsetzung eines Wohnungsbauprogrammes auf weite Sicht unmöglich. Die jeweiligen Bauprogramme müssen also jährlich nach Maßgabe der Finanzierungsmöglichkeiten und der Entwicklung der Wohnungsnot aufgestellt und von der Stadtverordneten-Versammlung beschlossen werden. Immerhin hat sich die Stadtverwaltung damit die systematische Bewältigung der Wohnungsnot auf lange Sicht zur Aufgabe gemacht.

Während in den Richtlinien die Bestimmung des Umfanges oder der Zahl der zu erstellenden Wohnungen nicht gefordert wird, so enthalten diese noch Forderungen, die für den Frankfurter Wohnungsbau von weittragender Bedeutung sind. Es sind dies Forderungen städtebaulicher und technischer Art, die an die Errichtung von Kleinwohnungen gestellt werden. Da bald darauf am 31. März 1926 die Stadtverordneten-Versammlung für das Jahr 1926 den Bau von 1200 Wohnungen nach den vom Magistrat aufgestellten Richtlinien beschloß, anerkannte sie die in diesem Programm aufgestellten Forderungen, die damit für die Gestaltung des Frankfurter Wohnungswesens und Stadtbildes ausschlaggebend geworden sind.

Angesichts ihrer Bedeutung seien die wichtigsten Punkte zitiert: 1. „Der gesamte Wohnungsbau soll unter dem Zeichen der Dezentralisation stehen. Auch im Stadtinnern soll die Bebauungsdichte aufgelockert werden." 2. „Im Interesse rationeller Bauerstellung sind wenige, möglichst ausgedehnte Baustellen zu wählen." 3. „Die Bauten werden durchwegs nach den Typen des Hochbauamtes errichtet, da nur so rationelle Durchführung des Programmes möglich ist." 4. „Bei sämtlichen von der Stadt und der A. G. für Kleinwohnungen zu errichtenden Wohnungen sollen Normen für Fenster, Türen, Schlagläden, Öfen, Beschläge, Kücheneinrichtungen verwendet werden. Diese Normteile sollen so vergeben werden, daß den Gewerben in den stillen Wintermonaten Arbeit verschafft wird."

„Von den im Jahre 1926 zu errichtenden 1200 Wohnungen sollen das städtische Hochbauamt und die A. G. für Kleinwohnungen zusammen 900 Wohnungen errichten, während 300 Wohnungen . . . von Privaten und Genossenschaften errichtet werden können."*

3. Typisierung und Normalisierung.

Durch die Schaffung eines Siedlungsamtes und die Berufung des bekannten Architekten Ernst May zum Leiter des Hochbauamtes sind diese Grundsätze von langer Hand vorbereitet worden, sie sind

* Stenographische Berichte der Stadtverordnetenversammlung 1926. S. 182.

ein Niederschlag modernster städtebaulicher und bautechnischer Gesichtspunkte; unter gleichen Rücksichten wird seit 1925 an der Aufstellung eines neuen Generalbebauungsplanes gearbeitet.

Der neuzeitliche Städtebau macht sich im Gegensatz zu dem ästhetisch orientierten der jüngsten Vergangenheit die Erhaltung der menschlichen Gesundheit zur Hauptaufgabe. Eine der wichtigsten Folgerungen daraus ist die Forderung, jeder Wohnung einen Garten zuzuteilen. Bezüglich der Altstadt heißt diese Forderung Auflockerung der dichtesten Wohnbezirke durch Umlegung, Schaffung und zweckmäßige Einstreuung von Grünflächen im Stadtinneren: „Stadtkernsanierung". Dieses Problem ist für Frankfurt a./M. aus vielfachen Gründen sehr dringend und schwierig. Es wird für lange Zeit eine finanzielle Belastung mit sich bringen und die Wohnungsnot komplizieren. Die Vorarbeiten zu dessen Lösung sind bereits erfolgt, und die Arbeiten haben begonnen. Hinsichtlich des Neuwohnungsbaues ist die Konsequenz aus dem Gesagten die „Trabantenstadt", das ist die weit hinaus in billiges Gelände verlegte, um die Geschäfts- und Industrieviertel gruppierte Siedlung für reine Wohnzwecke. Bewußt wird die Entwicklung zu reinen und gesonderten Werk- und Wohnvierteln durch baupolizeiliche Vorschriften, Einrichtung günstiger Verkehrsmöglichkeiten usw. gefördert und dem konzentrischen Wachstum der Großstadt Einhalt geboten. Daß das vielgeschossige Haus, die „Mietskaserne", zufolge dieser baulichen Grundsätze nicht mehr gebaut werden kann, verdient insoweit der Erwähnung, als damit der lautesten bodenreformerischen Forderung Genüge geschieht. Aber auch in weiterem Sinne sind die in den Richtlinien niedergelegten Forderungen sozial. Denn eine Städtebaukunst, die unter Hintansetzung ästhetischer Gesichtspunkte nicht irgendeinem Repräsentationswillen, sondern der Gesundheit der breiten Schicht, der Masse dient, deren Objekt ein von der Planung bis zur letzten Fertigstellung durchdachtes Kollektivum, die Siedlung, ist, kann wohl als sozial bezeichnet werden.

Bei der angedeuteten Gestaltung des Stadtkörpers muß die Bedeutung des Verkehrs und Verkehrsnetzes ständig wachsen. Die Verkehrs- und Straßenführung Frankfurts a./M. wird mit Rücksicht auf das Hinterland und die weitere Umgebung, den „Rhein-Main'schen Städtekranz", vorgenommen. Da die Wahl der Siedlungslagen davon beeinflußt wird, wird das Wachstum der Stadt in eine Richtung gedrängt, die durch die Landschaft mitbestimmt wird.

Aus all dem ergibt sich auch die Forderung des Punktes 2 nach wenigen, aber großen Baustellen. Die Stadt Frankfurt a./M. besitzt infolge langjähriger Bodenpolitik etwa 53% des gesamten Bodens von 13.477 ha.* Doch ist ein großer Prozentsatz davon Wald, und der Rest ist durchwegs Splitterbesitz, auf dem großzügiger Siedlungsbau nicht möglich ist. Da die Beschaffung durch Umlegung auf Grund des Frankfurter Umlegungsgesetzes, der einst als großen Fortschritt empfundenen lex Adikes, zu umständlich und langwierig gewesen

* Statistisches Jahrbuch deutscher Städte. Jahrg. XXIV. S. 88.

wäre, kam bei der Beschlußfassung über das Wohnungsbauprogramm ein Zusatzantrag zur Annahme. Dieser verlangt die Bereitstellung von geeignetem Gelände auf der Grundlage des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920, der Ausführungsgesetze des Preußischen Staatsministeriums vom 18. Januar 1924 und des Ministers für Volkswohlfahrt vom 25. April 1924, also durch Enteignung. Heute stehen schon Siedlungen in Frankfurt a./M. auf enteignetem Boden.

Im Punkt 3 wird, um eine rationelle Durchführung des Programmes zu ermöglichen, die Anwendung von Typen verlangt. Diese Typen sind vom Hochbauamt für eine Reihenhausbebauung geschaffen. Die Haustiefe soll dabei 10 m nicht überschreiten, damit Querlüftung der Wohnung möglich ist. Es kommen nur wenige Grundrisse zur Anwendung und diese sind auch für Private, die mit städtischen Zuschüssen bauen, verpflichtend. Die Grundrißgestaltung ist nach den Erfordernissen einer neuzeitlichen Haushaltsführung vorgenommen. Jeder Raum ist seiner Größe und Anordnung nach so bemessen, daß er nur seiner zugedachten Bestimmung gemäß verwendet werden kann. Die einfache Frankfurter Wohnung hat eine Wohnfläche von 65.19 qm. Im Mittelpunkt steht als Hauptwohnraum die 22.14 qm große Wohnküche. Die Bezeichnung ist von der traditionellen Frankfurter Wohnküche übernommen, führt aber diesen Namen zu Unrecht, denn der Raum ist durch eine Schiebetüre von der Küche getrennt. Die Küche selbst ist mit 6.59 qm ganz klein gehalten. Sie ist mit den neuesten Kücheneinrichtungen versehen, alles ist darin eingebaut und für die Hausfrau ohne Hausgehilfin berechnet. Zwei weitere Zimmer, 15.36 und 11.80 qm groß, dienen als Schlafräume der Eltern und der Kinder. Jede Wohnung hat ein Badezimmer, in dem die Waschgelegenheiten eingebaut sind. Was die äußere Form betrifft, so ist das Haus mit flachem Dach gewählt, eine Stilart, die abgesehen von ästhetischen Fragen, die hier nicht zur Erörterung stehen, den neuen Baumaterialien und Bautechniken unserer Zeit gerecht zu werden sucht und vielerorts in Anwendung ist. Es verbindet sich damit der Vorteil, daß das flache Dach als Dachgarten oder zu sonstigen Zwecken benützt werden kann. Wirtschaftlich bedeutet Typisierung insoferne eine Ersparnis, als die erneute Anfertigung von Bauplänen, Kostenvoranschlägen, die Materialauswahl usw. bei jedem einzelnen Neubauvorhaben wegfällt.

Die im Punkt 4 geforderte Anwendung von Normen für die wichtigsten Hausbestandteile und Einrichtungen ist ein weiterer Schritt, eine Konsequenz aus dem Bestreben nach Rationalisierung des Wohnungsbaues. Daß die Vereinheitlichung dieses bis heute noch so mannigfachen Bedarfs fabrikationstechnische Vorteile und dadurch eine Verbilligung möglich macht, bedarf keiner weiteren Ausführung. Diese Normierung ist vom Hochbauamt in langwieriger und sorgfältiger Arbeit geleistet worden. Sie erstreckt sich auf alle Bestandteile und Einrichtungen der Wohnung und ist auf Blättern festgelegt, die dem Handwerk käuflich erreichbar sind.

Der Punkt 4 verlangt, da die Aktien der A. G. für Kleinwohnungen zu über 90% im Besitze der Stadt sind, die Durchführung der Bauprogramme zum Teil in städtischer Regie, zum Teil durch gemischtwirtschaftliche Betriebe und zum kleineren Teil durch Private und gemeinnützige Gesellschaften. Da außerdem die baupolizeiliche Gewalt beim Hochbauamt liegt, ist die Gewähr gegeben, daß die beschriebenen Richtlinien auch in vollem Umfange zur Auswirkung kommen.

Alle späteren Bauprogramme sind dann ebenfalls auf der Grundlage dieser Richtlinien beschlossen worden. Für das Jahr 1926 wurde der Bau von 1200 Wohnungen, für 1927 von 1400 und für 1928 von 1500 Wohnungen in Aussicht genommen. Dazu kamen für 1927 200 und für 1928 100 Notwohnungen. In jedem Jahr mußten beträchtliche Erweiterungen der Programme vorgenommen werden. Mit den jeweiligen Ergänzungen geben die Jahresprogramme folgendes Bild:

1925	1435
1926	2211
1927	2960

Da im Verlaufe der Bautätigkeit der letzten Jahre die Zahl der Wohnungssuchenden immer weiter anstieg, fand sich die Stadtverordnetenversammlung vor die Notwendigkeit gesetzt, noch größere Jahresprogramme zu bewilligen. So kam im Juli 1928 ein Bauprogramm zur Annahme, das den Bau von 16.000 Wohnungen bis 1932, das sind jährlich 4000 Wohnungen, vorsieht. Im wesentlichen gelten auch dafür die angeführten Richtlinien. Nur bezüglich der Größe der Wohnungseinheit war das Hochbauamt zu Abänderungen gezwungen. Der gestiegene Bauindex hat den Bau von Kleinwohnungen von 69 qm Wohnfläche zu erschwinglichen Mieten unmöglich gemacht, sodaß in der Wohnfläche der Kleinstwohnung auf 45 qm heruntergegangen werden mußte. Nach dem vom Wohnungsamt ermittelten Bedarf wurde die Errichtung von 72% 2 Zimmer- und 23% 3 Zimmerwohnungen beschlossen.

Die Finanzierung der Programme kommt in einem anderen Abschnitt zur Sprache.

III.

Die Wohnungsbautätigkeit.

Die größte Zahl der auf Grundlage der Bauprogramme errichteten Wohnungen gehört zu einer Reihe ganz neu erstandener Siedlungen. Diese sind untereinander verschieden, weisen aber in sich verhältnismäßig große Einheitlichkeit auf, so daß die Schilderung dieser den besten Einblick in die Wohnbautätigkeit innerhalb der hier in Betracht genommenen Jahre ab 1925 gewährt. Von den Siedlungen sollen die von dem gleichen Bauherrn gebauten wieder im Zusammenhang dargestellt werden.

1. Siedlungsbau.

Die größte der Siedlungen ist heute noch die im Jahre 1927 vom städtischen Hochbauamt in Angriff genommene Siedlung Praunheim. Sie soll in drei Bauabschnitten fertiggestellt werden, von denen zwei bereits ausgeführt und bezogen sind. Sie liegt etwa 8 km vom Stadtinneren entfernt im Nordwesten Frankfurts a./M. und ist mit ihm durch eine Linie der städtischen Straßenbahn verbunden. Die Siedlung, in einer Länge von 1.5 km, besteht fast ausschließlich aus Einfamilien-Reihenhäusern. Jede Wohnung hat eine Garenzulage von 120—150 m² Fläche. Es sind durchwegs eingeschossige Bauten mit Dachterrasse. Ausgestattet sind die Wohnungen, abgesehen von den 128 Einzelzimmer, sogenannten Einliegerwohnungen, mit der „Frankfurter Küche“ und Bad. Die Einliegerwohnungen bestehen aus einem Zimmer mit Kochraum und Dachterrasse und dienen heute noch als Notwohnungen, sollen aber beim Anwachsen der Familie des Hauseigentümers dessen Wohnung, in die sie ja eingebaut sind, vergrößern.

Inmitten der Siedlung befindet sich eine Zentralwäscherei für 500 Familien. Sie ist mit 10 Einzelwaschständern, Einweichbottichen, elektrisch betriebenen Zentrifugen und Kulissenapparaten zum schnellen Trocknen versehen. In dieser Anlage vermag die Hausfrau einer vierköpfigen Familie eine Monatswäsche in 3 Stunden für 3—4 Mark zu waschen. Die Anlage wird an einen der Siedler verpachtet. Den Bedürfnissen der Einwohner ist durch den Bau von Geschäftsläden Rechnung getragen. Die Errichtung einer Schule und eines Volkshauses ist geplant. Neuerdings ist auch eine Zentralradioanlage eingerichtet worden. Die Siedlung steht zum Teil auf enteignetem Gelände. Ein Teil der Wohnungen ist als Reichsheimstätten verkauft worden. Die Enteignung und die Vergebung der Wohnungen als

Reichsheimstätten soll noch gesondert verhandelt werden. Über die Mieten, Kosten und Zahl der Wohnungen und Räume gibt folgende Statistik einen Überblick.

Zahl der Wohnungen *							Durchschnittswerte bei den Haupttypen für eine Wohnung				Einrichtungen zur Erleichterung der Haushaltsführung und Zentralanlagen
Insgesamt	mit Raumzahl 1	2	3	4	5	Zubehör je Wohnung	Wohnungsfläche qm	Reine Baukosten RM	Gesamtkosten inkl. Grundsteuer u. Aufschließung RM	Monatliche Miete-Belastung RM	
1175	128 Einliegerwohnung in Einfamilien-Häusern					Koch- u. Bettnisch. Dachterr.	29	5700	6800	30.—	Frankfurter Küche
		225 Gangwohnung				Küche, Brause	46	6750	8425	27.50	
			162 Einfam.-Klein-Häus.			Küche, Bad	58.50	10000	12580	55.50	Zentralwaschküchen, Kinderhort, Frankfurter Küche
			147 Einfam.-Häuser			Küche, Bad, Dachterr.	75	11300	15300	67.—	
				316 Einfam.-Häuser		Küche, Bad	76	12000	14800	64.—	
					171 Einfam.-Häuser	Küche, Bad, Bodenrm. Dachterr.	76	12320	16300	75.—	
					26	Küche, Bad, Kammer, Bodenrm. Dachterr.	90	12800	16507	66.—	

Von der Stadt wurden weiter die beiden letzten Bauabschnitte der zwanzig Jahre alten Siedlung Riederwald in den Jahren 1926/27 errichtet. Sie ist im Osten der Stadt gelegen und mit dieser durch die städtische Straßenbahn verbunden. Ein Teil dieser Siedlung besteht aus viergeschossigen Häusern, während ein Teil aus Einfamilien-Reihenhäusern besteht, die eine Gartenzulage von ca. 100 qm haben. Die Siedlung ist in den Besitz der A. G. für Kleinwohnungen übergegangen und soll den Übergang zu der geplanten Rotenbusch-Siedlung bilden, die für die Arbeiter und Beamten des Osthafengebietes

* „Das neue Frankfurt". Monatsschrift für Probleme der modernen Gestaltung. 2. Jahrgang. Heft 7/8, S. 126.

gedacht ist. Die Zahl der Wohnungen beträgt 262. Und zwar 12 1-Zimmer-, 45 2-Zimmer-, 57 3-Zimmer-, 134 4-Zimmer- und 14 5-Zimmerwohnungen. Sie sind mit Küche, Bad und Kammer versehen, die 4-Zimmerwohnungen mit Dachgärten. Die Kosten der Wohnungen schwanken zwischen 8300 und 19.000 Reichsmark, die Monatsmieten zwischen 43 und 98.30 Reichsmark.*

Die Stadt ist ferner noch die Bauherrin der Siedlung Mammolshainerstraße, die 1927 ausgeführt wurde und der Unterbringung vorübergehend Obdachloser dienen soll. Die Wohnungen sind deshalb in ihren Ausmaßen auf das äußerste beschränkt und entbehren der Einrichtung von Küche und Bad, die sonst in allen Siedlungen vorgesehen sind. Sie besteht aus Baublocks mit je 16 Wohnungen. Insgesamt aus 296 2-Zimmerwohnungen zu 4700 Mark Gesamtkosten. Die monatliche Miete beträgt 20 Mark. Die Wohnfläche je Wohnung ist 32 qm.**

Ebenso wurde ein kleinerer Baublock „Am Goetheweg" von der Stadt errichtet. Er besteht aus 9 2-Zimmer-, 7 3-Zimmer- und 4 4-Zimmerwohnungen zu je 60, 70 und 80 qm Wohnfläche und einer Monatsmiete von 63, 79 und 110 Mark.***

Die größten zusammenhängenden Wohnungsbauten brachte die Mietheim A. G., eine ebenfalls unter städtischer Kontrolle stehende Gesellschaft, zur Ausführung. Es ist dies die Siedlung Römerstadt, die unweit der Siedlung Praunheim gelegen ist und sich in einer Länge von 1.5 km Heddernheim zu erstreckt. Sie bildet mit der Siedlung Praunheim einen Teil des großen Niddatal-Projektes. Die Römerstadt steht auch auf enteignetem Boden und wurde im Baujahr 1927/28 errichtet. Gegenwärtig (Frühjahr 1929) befindet sie sich noch im Bau. Es handelt sich größtenteils um Ein- und Zweifamilienhäuser. Die für die Siedlung notwendigen Kaufläden sind in einem Baublock zusammengefaßt. Die Hausreihen staffeln sich terrassenweise nach dem Talboden der Nidda ab und sind durch eine Stützmauer von diesem abgetrennt. Entlang dieser Stützmauer liegen die Dauerpachtgärten der Siedlungseinwohner. Die 3- und 4-Zimmerwohnungen überwiegen in dieser Siedlung, ebenso ist auch die Ausführung eine bessere, sodaß sich die Mieten teurer stellen dürften als in den übrigen Siedlungen. Die Kosten der Siedlung stehen, da sie noch nicht fertig ausgeführt ist, zur Zeit noch nicht fest. Zusammen sind 1211 Wohnungen im Bau und zwar 240 2-Zimmer-, 308 3-Zimmer-, 663 4-Zimmer- und 9 5-Zimmerwohnungen. Die Wohnungen sind mit der sogenannten Frankfurter Küche, Zentralheizung und Warmwasserleitung ausgestattet.†

Eine Bauherrin, durch die große Siedlungen gebaut worden sind, ist die A. G. für Kleinwohnungen, deren Aktien zu 97 % im

---

* „Das neue Frankfurt". Jahrgang 1928. Heft 7/8, S. 143.
** „Das neue Frankfurt". Jahrgang 19 8. Heft 7/8, S. 150.
*** „Das neue Frankfurt". Jahrgang 1928. Heft 7/8, S. 152.
† „Das neue Frankfurt". Jahrgang 1928. Heft 7/8, S. 133.

Besitze der Stadt sind. 1926/27 wurde die Siedlung Niederrad gebaut, die zum größten Teil aus 3-geschossigen Bauten besteht. Da an schon vorhandenen Ost-West-Straßen gebaut werden mußte, wurden die Hauszeilen der besseren Belichtungsverhältnisse wegen in sägeförmiger Anordnung errichtet. Die Häuser enthalten je 6 Wohnungen, deren Zubehörkammern sich unter dem flachen Dach befinden. Im Inneren der Baublocks befinden sich kleinere Gärten, die meistens nur zur allgemeinen Benutzung dienen. Die Siedlung hat als erste eine Zentralheizung für 600 Wohnungen. Es befinden sich noch darin eine Zentralwäscherei, eine Zentralradioanlage, eine Kinderkrippe und Zweigstellen des Wohlfahrtsamtes und Stadtgesundheitsamtes. Die überwiegende Zahl der Wohnungen sind 2- und 3-Zimmerwohnungen. Und zwar sind von insgesamt 643 Wohnungen 172 2- und 399 3-Zimmerwohnungen mit je 56 und 65 qm Wohnfläche. Die Gesamtkosten einer 2-Zimmerwohnung betragen einschließlich der Grund- und Aufschließungskosten 13.200 Mark, die einer 3-Zimmerwohnung 16.500—18.800 Mark.*

1926—28 wurde von der A. G. für Kleinwohnungen die Siedlung Bornheim Hang erbaut, die eine Teilausführung der im Generalbebauungsplan vorgesehenen Randbebauung des im Osten der Stadt gelegenen Bornheimer Hanges ist. Die meisten der Bauten sind 3-geschossige Reihenhäuser. Die Siedlung ist mit Zentralheizung und Zentralwaschküche versehen. Erwähnenswert ist die im Bau befindliche Heilig-Kreuzkirche, die im Stil der Flachbauten gehalten ist. Die Gesamtzahl der Wohnungen ist 411. Auch hier überwiegen die 2- und 3-Zimmerwohnungen.

Unter den privaten Bauunternehmern sind es vornehmlich die gemeinnützigen Baugesellschaften, die eine rege Bautätigkeit entfaltet haben. Einige haben größere Bautengruppen aufgeführt und arbeiten zum Teil an der Durchführung recht erheblicher Bauprojekte. Zu nennen ist hier die „Heimat", Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-A. G. Berlin, von der die Siedlung Riedhof ausgeführt wurde. Bemerkenswert ist dabei, daß diese Bauten unter Verwendung von Eisenskeletten errichtet wurden und auf den Dächern, die aus Aluminiumblech bestehen, Gärten tragen. Die Siedlung hat insgesamt 134 Wohnungen und zwar 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 60, 90 und 105 qm.**

Es folgt die Baugruppe der „Komba", Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Kommunalbeamten und Angestellten E.V., mit insgesamt 25 Wohnungen. Die Gebäude stehen auf Erbpachtgelände.

Weiter die „Gagfah", Gemeinnützige A. G. für Angestellten-Heimstätten, mit 181 Wohnungen. Davon 25 2-Zimmer-, 109 2-Zimmer- und 47 4-Zimmerwohnungen. Die Siedlung steht ebenfalls

* „Das neue Frankfurt". Jahrgang 1928. Heft 7/8, S. 139.
** „Das neue Frankfurt". Jahrgang 1928. Heft 7/8, S. 153.

auf Erbpachtgelände. Die Wohnungen sind mit Warmwasser-Etagenheizung und verschiedenen Einrichtungen zur Erleichterung der Haushaltsführung versehen.

Es folgt die „Süwag", Süddeutsche A. G. für Kleinwohnungsbauten, mit 73 2- und 3-Zimmerwohnungen. Eine Gärtnersiedlungsgenossenschaft „Tella" mit 20 Wohnungen. Diese Siedlung soll eine Musteranlage für Intensivgärtnerei sein.

Der Grund ist in 20 Parzellen zu 37 a aufgeteilt und mit Mistbeetfenstern ausgestattet. Die Baugrundstücke sind den Gärtnern in Erbpacht, das Nutzgelände in Pacht überlassen worden. Erwähnenswert ist der Baublock „Mavest", Materialien und Auftragsvermittlungs G. m. b. H., eine rührige Handwerker-Unternehmung mit 34 Wohnungen. An ihren Bauten ist bemerkenswert, daß die dreigeschossigen Häuser längs der Südost- oder Südwest-Front durchlaufende Glasveranden haben, die eine Ergänzung der Wohnung bilden.

Von den übrigen gemeinnützigen Gesellschaften seien die wichtigsten angeführt, die, wenn sie auch nicht immer größere und geschlossene Bauten errichten, dennoch für die Wohnbautätigkeit in Frankfurt a./M. von großer Bedeutung sind: Frankenallee A. G., „Gewobag" Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für Hessen und Hessen-Nassau A. G., Heim A. G., Volksbau- und Sparverein G. m. b. H., Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungsbau G. m. b. H., Gemeinnützige Kriegerheimstätten „Friede" G. m. b. H., Verwaltungs-G. m. b. H., die ausschließlich im Interesse des verarmten Mittelstandes arbeitet, eine große Anzahl Genossenschaften, wie die der Polizeibeamten, der Lehrer, der berufstätigen Frauen, der Finanzbeamten, Siedlungsverein der Eisenbahner usw. Die gebräuchlichste Gesellschaftsform ist die der G. m. b. H. Die Zahl dieser Gesellschaften, Genossenschaften und Vereine dürfte etwa 40 betragen.

2. Die Gesamtbautätigkeit.

Eine Statistik, die ein scharfes Bild der Gesamtbautätigkeit der einzelnen Kalenderjahre gibt, ist schwer zu beschaffen. Die Angaben der amtlichen Stellen, die den Wohnungsbau registrieren, müssen differieren, je nachdem die Erhebung bei Erteilung der baupolizeilichen Bewilligung oder der Abnahme des Baues durch die Baupolizei oder bei Bewilligung der Hauszinssteuermittel gemacht wird. Außerdem überschneiden sich Bau-, Rechnungs- und Kalenderjahr mehrfach. Es ist daher zweckmäßig, die Wohnungserstellung nur in runden Zahlen zu betrachten. Es wurden insgesamt 1925 1450, 1926 2200, 1927 3200, 1928 2600 Wohnungen gebaut. Mit dieser Bautätigkeit steht Frankfurt a./M. an der Spitze aller deutschen Großstädte. Ein Vergleich dieser, im Baujahr 1926/27, in dem die Frankfurter Bautätigkeit allerdings am lebhaftesten war, ergibt folgendes Bild.

Auf 1000 vorhandene Wohnungen wurden 1926/27 erstellt:

in	Berlin	13.1	in	Leipzig	12.3
„	Hamburg	15.2	„	Dresden	16.7
„	Köln	17.9	„	Breslau	13.5
„	München	10.5	„	Frankfurt a./M.	20.4*

Hinsichtlich der Zimmerzahl ergibt eine Statistik des Frankfurter städtischen Siedlungsamtes für die Jahre 1926 und 27 folgendes Bild:

1926

Zimmerzahl	1	2	3	4	5	6	7	Summe
Wohnungen	78	865	768	415	85	1		2212
Prozente der gesamten Wohnungen	3.5	39	34.5	19	3.8			100%

1927

Zimmerzahl	1	2	3	4	5	6	7	Summe
Wohnungen	78	865	1212	787	116	3	1	2866
Prozente der gesamten Wohnungen	3.5	39	42.3	27.4	4			100%

Aus zwei Vergleichsjahren eine Tendenz der Wohnungsgröße entnehmen zu wollen, ist freilich nicht möglich. Immerhin kann daraus festgestellt werden, daß die 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen etwa 90% aller Neubauwohnungen ausmachen, jedoch im Jahre 1927 schon etwas absinken, während die 1-Zimmerwohnungen zunehmen. Diese Tendenz wird auch in den künftigen Baujahren wahrscheinlich noch stärker zum Vorschein kommen. Besonders bemerkenswert ist diese Tatsache im Vergleich mit den Prozentsätzen, die bei Annahme des Programmes für 1929—32 nach den Bedarfslisten des Wohnungsamtes aufgestellt wurden. Nach diesen ist die Erstellung von 72% 2- und 23% 3-Zimmerwohnungen, zusammen 95% 2- und 3-Zimmerwohnungen nötig. Die 2- und 3-Zimmerwohnungen der beiden Baujahre machen jedoch nur 73.5% beziehungsweise 63.1% aus. Nun sind die Wohnungen mit derselben Zimmerzahl nicht ohne weiteres miteinander vergleichbar, da sie an Wohnfläche und Ausstattung z. B. Dachgarten usw. erhebliche Unterschiede aufweisen. Dennoch regt die Differenz zwischen den tatsächlich gebauten und tatsächlich gefragten Wohnungsgrößen das Bedenken an, ob nicht zu viele große Wohnungen gebaut worden sind? Eine Frage, die sich übrigens auch von der Betrachtung der Mietpreise her stellt.

Hinsichtlich der Bauherren und der Unternehmungsformen in der Frankfurter Wohnungsbautätigkeit gibt die Statistik dieser beiden Jahre folgenden Aufschluß: Insgesamt wurden gebaut von

* Frankfurt a./M. Wirtschaftsgrundlagen, Herausg. Wirtschaftsamt 1928, S. 10.

1926

Bezeichnung	Privaten	Gesellschaften u. Genossenschaften	A.-G. für Kleinwohnungen	Stadt	Summe
Wohnungen	79	690	929	514	2212
Prozente	3.5%	31.2%	42%	23.3%	100%

1927

Bezeichnung	Privaten	Gesellschaften u. Genossenschaften	A.-G. für Kleinwohnungen	Stadt	Summe
Wohnungen	106	904	1290	566	2866
Prozente	3.4%	31.5%	45%	20%	100%

Auch aus dieser Statistik darf irgendwelche Tendenz der Entwicklung nicht herausgelesen werden, weil hier noch mehr als bei der Wohnungsgröße Zufälligkeiten mitgesprochen haben können. Die Prozentsätze sind sich auch verhältnismäßig gleich geblieben. Es wird demnach der größte Teil des Frankfurter Wohnungsbaues (etwa 45 %) durch gemischtwirtschaftliche Betriebe, rund 31.5 % durch gemeinnützige Gesellschaften, etwa 22 % durch die Stadt in eigener Regie und ein Bruchteil von etwa 3.5 % durch Private ausgeführt.

Das Überwiegen der gemeinnützigen Bautätigkeit in Frankfurt ist auch, verglichen mit den Ergebnissen der preußischen Statistik, für 1927 , sehr groß. In Preußen wurden 58.7 % von Privaten, 30.1 % von gemeinnützigen Gesellschaften und 11.2 % von öffentlichen Körperschaften und Behörden gebaut.* In den Großstädten sind 55 % von gemeinnützigen Gesellschaften gebaut worden, ein Hundertsatz, der, wenn man den Begriff weit faßt, von Frankfurt, wo nur 3.5 % durch Private errichtet wurden, weit überboten wird.

Die Gesamtbaukosten können nur gelegentlich der Vergebung der Hauszinssteuermittel durch die Stadt erfaßt werden. Ob diese sich dann höher als im Voranschlag stellen, kann zumal bei den Gesellschaften und Privaten nicht mehr festgestellt werden.

1926

Bezeichnung	Gesellschaften u. Genossenschaften	Private	A.-G. für Kleinwohnungen	Stadt	Summe
Zahl der Wohnungen	690	79	929	514	2212
Gesamtbaukosten Mk.	9,144.933·—	1,390.912·—	12,850.000·—	10,225.530·—	33,636.375·—
Durchschnittskosten je Wohnung rund	13.250·—	17.600·—	13.850·—	19.890·—	
Bodenkosten	738.067·—	131.167·—	1,363.614·—	645.826·—	
Durchschnittskosten je Wohnung rund	1.365·—	2.270·—	1.470·—	1.260·—	

* Frankfurter Zeitung, 4. Mai 1928 erstes Morgenblatt.

1927

Bezeichnung	Gesellschaften u. Genossenschaften	Private	A.-G. für Kleinwohnungen	Stadt	Summe
Zahl der Wohnungen	904	106	1290	566	2866
Gesamtbaukosten	12,770.725·—	1,832.989·—	20,813.300·—	7,735.267·—	43,152.271·—
Durchschnittskosten je Wohnung rund	14.100·—	17.200·—	16.100·—	13.600·—	
Bodenkosten	934.112·—	188.009·—	2,222.840·—	615.102·—	
Durchschnittskosten je Wohnung rund	1.365·—	2.130·—	1.720·—	1.085·—	*

Ein Vergleich der beiden Baujahre ist aus mehrfachen Gründen nur von bedingtem Wert. In erster Reihe muß dabei berücksichtigt werden, daß der Frankfurter Bauindex am 1. Juli 1926 1.67, am 1. Juli 1927 1.74 war; er stieg schließlich am 1. September 1928 auf 1.85. Dieser Umstand spiegelt sich in den Durchschnittskosten je Wohnung der Gesellschaften, der Privaten und der A. G. für Kleinwohnungen wieder. Hingegen weisen die Kosten der städtischen Bauten zur Zeit des höheren Indexes niedrigere Preise auf, was mit der verschiedenen Wohnungsgröße und sicher auch mit der Art der Verrechnung erklärt werden muß. Die Durchschnittskosten des Bodens je Wohnung sind abzüglich der Wohnungen, die auf Erbbaugelände gebaut wurden, errechnet. Es waren dies nämlich 1926 171 und 1927 294 Wohnungen. In beiden Jahren sind die Durchschnittsbodenkosten bei den Privaten am höchsten, während die Stadt auf dem billigsten Boden gebaut hat. Hier kommen die Enteignungen und die Entlegenheit der Siedlungen zum Ausdruck. Ebenso sind die Durchschnittskosten je Wohnung bei den Privaten höher. Dies ist nicht allein darauf zurückzuführen, daß die privaten Bauten in der Ausführung und Ausstattung wahrscheinlich besser sind, sondern erklärt sich auch aus der bemerkenswerten Tatsache, daß die gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften im Laufe der Bautätigkeit der letzten Jahre ihre Kosten mehr zu senken in der Lage waren als das private Baugewerbe. Dies ist dem folgenden, vom Hochbauamt angestellten Kostenvergleich zu entnehmen. Es wurden, um die Wirkung der Rationalisierung auf die Baupreisgestaltung zu ermitteln, die durchschnittlichen Kosten pro cbm umbauten Raumes von 43 verschiedenen Baublocks von Gesellschaften und Genossenschaften einerseits und von 30 Wohnbauten Privater andererseits, ausgeführt in den Jahren 1925, 1926, 1927 aus Abrechnungen ermittelt, und daraus die Preissenkung errechnet:

Vergleich der Baukosten für 1 cbm umbauten Raumes

** Baujahr 1925	Gesellschaften und Genossenschaften		Private	
	1. 7. 1914	1. 7. 1925	1. 7. 1914	1. 7. 1925
Durchschnitt der reinen Baukosten	19.97	34.55 = 100%	20.90	36.16 = 104.9%
Nebenkosten	1.58	2.74 = 100%	1.25	2.18 = 79.5%
Anschlußkosten	0.35	0.60 = 100%	0.27	0.47 = 78.3%
Gesamtbaukosten	21.80	37.80 = 100%	22.43	38.81 = 102.2%

Bauindex 1. 7. 1925 = 1.73

* Die Angaben persönlich beim Siedlungsamt beschafft. ** Vom Hochbauamt.

Baujahr 1926	Gesellschaften und Genossenschaften		Private	
	1. 7. 1914	1. 7. 1926	1. 7. 1914	1. 7. 1926
Durchschnitt der reinen Baukosten	19.58	32.70=94.70%	21.40	35·75=103.5%
Nebenkosten	1.57	2.92=106.4%	1.04	1.75= 63.7%
Anschlußkosten	0.15	0.25=41.70%	0.26	0.42=70.—%
Gesamtbaukosten	21.48	35.87=94.50%	22.70	37.92=100.5%

Bauindex 1. 7. 1926=1.67

Baujahr 1927	Gesellschaften und Genossenschaften		Private	
	1. 7. 1914	1. 7. 1927	1. 7. 1914	1. 7. 1927
Durchschnitt der reinen Baukosten	17.30	30.09=87.10%	20.50	32.68=97.4%
Nebenkosten	1.04	2.81=102.5%	1.22	2.12=77.3%
Anschlußkosten	0.14	0.24=40.—%	0.41	0.41=68.4%
Gesamtbaukosten	18.48	33.14= 87.3%	21.96	36.21=95.5%

Bauindex 1. 7. 1927=1.74

Es ergibt sich eine Senkung der Baukosten von 12.7% bei den Gesellschaften und Genossenschaften, von 6.6% bei den Privaten. Einen Kostenvergleich mit auswärtigen Bauten anzustellen ist heute noch kaum möglich. Abgesehen davon, daß der Frankfurter Orts-Bauindex immer höher ist als der Reichsindex (Ende 1928 z. B. um 8%), daß die Verschiedenheit der Bauweise, der Ausstattung und Einrichtung, der zahllosen Baumaterialien, die heute dem Baugewerbe zur Verfügung stehen, einen Kostenvergleich sehr erschweren würden wäre dieser, selbst von erfahrenen Fachmännern angestellt, doch von fraglichem Wert. Denn schließlich sind alle diese Neuerungen, die uns im gemeinnützigen und der städtischen Bautätigkeit begegnen, noch unbewährt, weil Erfahrungen damit erst nach verhältnismäßig langer Zeit gemacht werden können. Aus denselben Gründen sind die Kosten der Frankfurter Bauten auch untereinander schwer vergleichbar. Dazu kommt noch die Schwierigkeit, daß z. B. die Stadt mehr Flachbauten aufgeführt hat, während die Privaten und Gesellschaften meist Hochbauten errichten. Nun besteht die finanzielle Überlegenheit des Stockwerksbaues gegenüber dem Flachbau auch bei Anwendung neuer Bautechniken weiter. Kostentheoretische Untersuchungen gibt es hierüber nicht, es ist also auch nicht festzustellen, in wieweit durch die neuen Baumethoden Verschiebungen gegenüber den Berechnungen der Vorkriegszeit eingetreten sind. Daß der Unterschied der Kosten zwischen dem mehrgeschossigen Bau und dem Flachbau recht erheblich ist, zeigt folgende Gegenüberstellung:

Vergleich zwischen einem Einfamilienhaus Praunheim 68.6 qm Wohnfläche, ausschließlich des Bodenraumes und der Terrasse, und einer Stockwerkswohnung Bruchfeldstraße 65.19 qm Wohnfläche, aus-

ſchließlich der Bodenkammer, zurückgeführt auf den cbm umbauten Raumes des Praunheimer Typs am 1. Oktober 1927. Für beide wurde Ofenheizung angenommen.

*	Praunheim	Bruchfelderſtraße
cbm umbauten Raumes	376	376
Koſten des cbm umbauten Raumes	34·— Mk.	34.18 Mk.
Geländeerſchließung, Straßenverſorgungsbeitrag	2381·— Mk.	2000·— Mk.
Nebenkoſten, Gartenherſtellung	554·— Mk.	219·— Mk.
Reine Baukoſten	13.050·— Mk.	12.851·— Mk.
Geſamtkoſten	15.985·— Mk.	15.070·— Mk.

Obwohl das Nettobauland in Praunheim 6 Mk., in der Bruchfelderſtraße 15 Mk. pro qm koſtet, iſt die Stockwerkwohnung um 915 Mark, alſo um 6—7% billiger.

Die von den gemeinnützigen Geſellſchaften und Genoſſenſchaften erſtellten Wohnungen fallen zwar nicht unter die Wohnungszwangswirtſchaft, dennoch knüpft die Stadt an die Verleihung von Hauszinsſteuermitteln die Bedingung, daß in erſter Reihe beim Wohnungsamt geführte Wohnungsſuchende oder ſolche, die dem Wohnungsamt eine Altwohnung zur Verfügung ſtellen, berückſichtigt werden. Die Vergebung erfolgt ſo an Mitglieder oder Intereſſenten, die meiſtens eine Bauhilfe von etwa 8% der Baukoſten zu leiſten haben. Nachſtehende Aufſtellung gibt ein Bild der Errechnung der Miete für ein Wohnhaus der A. G. für Kleinwohnungen:

3-geſchoſſiges Reihenmiethaus mit 7 2-Zimmerwohnungen. Einrichtung: Eingebaute Küche, Heizung uſw.

Nutzbare Fläche ohne Treppen 390 qm + Manſarden 43.85 qm	=	433 qm
Umbauter Raum inkluſive Keller und bewohnbare Dachräume	=	1959 cbm
Reine Baukoſten ohne Platz	=	71,536 Mk.
Bauplatz und Straßenherſtellung 410 qm à 27.25 Mk.		11.171 „
Geſamtbaukoſten		82.707 „
Koſten pro cbm umbauten Raumes einſchließlich des Anteils an Heizungs- und Wäſchereianlage . . .		36.50 „

Finanzierung:

a) Eigenes Geld und Mieterzuſchuß 8000 Mk. 8% von 5000 Mk.	=	400 Mk.
b) Hypothek 30.000 Mk. 8%	=	2.400 „
c) Hypothek 5.600 Mk. 4%	=	224 „
d) Hauszinsſteuerdarlehen 42.000 Mk. 1%		420 „
e) Betriebskoſten 1% von 71.536 Mk.		715 „
Zuſammen . .		4.159 Mk.

* Vom Hochbauamt erhalten.

Mietertrag des Hauses:

a) Erdgeschoß 2 Zimmer links 600 Mk., 2 Zimmer rechts 600 Mk. . . . . = 1.200 Mk.
b) I. Obergeschoß 2 Zimmer links 672 Mk., 2 Zimmer rechts 672 Mk. . . . . = 1.344 „
c) II. Obergeschoß 2 Zimmer links 636 Mk., 2 Zimmer rechts 636 Mk. . . . . = 1.272 „
d) III. Dachgeschoß 2 Zimmer . . . . = 540 „

Zusammen* . . 4.356 Mk.

Die Hausmieten sind um 8% der jeweils von den Mietern gezahlten Baubeihilfe verbilligt. Die Mieten sind sehr verschieden, sie gehen aus den Statistiken der Siedlungen hervor.

Die von der Stadt gebauten Wohnungen wurden der Wohnungszwangswirtschaft unterstellt, sodaß deren Vergebung durch das städtische Wohnungsamt vorgenommen wird. Zufolge eines Magistratsbeschlusses wird die jährliche Miete einer Neubauwohnung mit 6 1/2% des Eestehungspreises festgesetzt. Dieser Prozentsatz bleibt solange in Geltung, solange die gesetzlich bestimmte Miete 120% der Friedensmiete beträgt. Am 31. März 1928 war die Zahl der Wohnungen und Geschäftsräume der Stadt auf 7559 angewachsen. Davon befanden sich 3541 Wohnungen und 826 Geschäftsräume in sogenanntem Altbesitz und 2551 Wohnungen und 41 Geschäftsräume** in sogenanntem Neubesitz. Die Auswahl der Bewerber erfolgt nach der ihnen vom Wohnungsamt zuerkannten Dringlichkeit. Die Grundsätze, nach denen diese zuerkannt wird, sind die in § 14 des Wohnungsmangelgesetzes vorgeschriebenen, d. h. es entscheidet im allgemeinen die Länge der Wartezeit. Bei der Aufnahme in die Liste der Wohnungssuchenden wird ein Unterschied zwischen In- und Ausländern nicht gemacht, nur bei der Unterbringung rangieren in gewissen Fällen die Inländer vor den letzteren. Es werden nur Verheiratete, wenn sie in Frankfurt a./M. ansässig sind oder den Nachweis eines Dauerarbeitsverhältnisses beibringen, aufgenommen. Ledige müssen ein gewisses Alter überschritten haben, dies ist bei weiblichen das 30. und bei männlichen das 40. Lebensjahr. Über die durchschnittliche Länge der Wartezeit gibt es keine statistischen Erhebungen. Schätzungsweise beträgt sie in Fällen der Dringlichkeit 2—3, bei denen ohne Dringlichkeit bis 5 Jahre.***

Auf Anregung der Stadtverordneten-Versammlung beschloß der Magistrat Ende 1926, 153 Häuser des Bauabschnittes 1926/27 und im nächsten Jahre 442 Häuser des Bauabschnittes 1927/28 der Siedlung Praunheim als Reichsheimstätten zu verkaufen. Die Nachfrage war bei beiden Vergebungen sehr stark und alle Häuser wurden verkauft. Die Größe der Grundstücke beträgt zwischen 170—180 m^2.

* Aus Akten des Hochbauamtes.
** Aus dem noch unveröffentlichten Magistratsbericht für 1928.
*** Nach Angaben des Wohnungsamts.

Folgende Aufstellung zeigt den Preis und die sich daraus ergebenden Mieten:

* Haustyp	Beschreibung der Haustypen	Kaufpreis	Verzinsung und Tilgung der städt. Teilhypotheken	Verzinsung der Hauszinssteuerhypotheken	Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Versicherung, Instandhaltung	Summe der Aufwendungen jährlich	Summe der Aufwendungen monatl.
	Bauabschnitt West.						
II A	4 Zimmerhaus mit Dachgarten	16.549	733	60	120	918	77
III A	5 Zimmerhaus mit Dachgarten	20.509	1016	60	150	1.226	102
III 7	3 Zimmerhaus ohne Dachgarten	15.101	637	60	120	817	68
III E	4 Zimmerhaus oben 1 Zimmer, Kammer, Kochraum	22.319	932	90	150	1.172	98
III	3 Zimmerhaus ohne Dachgarten, Plattenbau .	14.630	604	60	90	754	63
VI	4 Zimmerhaus, Plattenbau	14.908	624	60	98	782	65
	Bauabschnitt Ost.						
II A	4 Zimmerhaus mit Dachgarten	16.463	732	60	1[illegible]0	912	76
III A	5 Zimmerhaus mit Dachgarten	20.423	1010	60	150	1.226	102
VI 7	3 Zimmerhaus ohne Dachgarten	15.016	631	60	120	811	68
III E	2 Familienhaus mit Einliegerwohnung	22.234	926	90	150	1.116	97
VII	2 Familienhaus mit Einliegerwohnung	2[illegible].974	908	90	150	1.148	97

Abzüglich der notwendigen Anzahlung, die in den meisten Fällen 500 Mk. betrug und unter gewissen Voraussetzungen auch erlassen worden ist, wird der gesamte Kaufpreis wertbeständig und hypothekarisch auf das Grundstück eingetragen. Als zweite Hypothek wird das Hauszinssteuerdarlehen eingetragen, es beträgt bei Einfamilienhäusern 6000 Mk., bei Zweifamilienhäusern 9000 Mk. Der Rest des Kaufpreises wird als erste Goldmark-Teilhypothek und an dritter Stelle als Restkaufhypothek eingetragen. Beide sind mit 6% zu verzinsen und mit 1% zu tilgen. Grundsätzlich sind die Hypotheken unkündbar, außer wenn der Heimstätter in Zahlungsverzug oder Konkurs gerät, das Gebäude nicht entsprechend versichert, durch mangelhafte Instandhaltung die Hypotheken gefährdet usw. Die Stadt behält sich das Vorkaufsrecht und einen Heimfallanspruch vor, wenn der Heimstätter mißwirtschaftet, vermietet oder die Wohnung nicht selbst bewohnt. Es bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen, z. B. darf die Heimstätte nur für Wohnzwecke benutzt werden, Kleintiere und Geflügel dürfen nicht gehalten werden. Die einheitliche Gestalt und Farbe der Siedlung muß gewahrt werden. Über die bauliche Instandhaltung und Gartenpflege hat die Stadt das Recht der Nachprüfung. Auf Verlangen der Stadt muß der Einwohner einer Heimstättenvereinigung beitreten. Beruflich sind die 595 Heimstätter sehr bunt zu-

* Merkblatt für Käufer von Heimstätten. Herausgegeben vom Siedlungsamt.

sammengesetzt. Den größten Prozentsatz bilden die **gelernten Arbeiter** mit 21.7 %, die kaufmännischen Berufe mit 20.5 %, die städtischen Beamten mit 7.9 %, die Postbeamten mit 7.2 %, die Straßenbahner mit 5 %. Der weitaus größte Teil sind Beamte.

Um das Bild über die Heimstättenvergebung abzurunden, sei eine Aufstellung der Baukosten und die Finanzierung der 442 Heimstätten gegeben. Die Zahlen sind abgerundet und gewähren einen Einblick in das Verhältnis der Kostengattungen. Sie stellen jedoch nicht die exakten Kosten dar und sind als Überschlag zu bewerten:

Einfamilienhäuser in Gruppen 442 dazu 123 Einliegerwohnungen. Zimmerzahl 2—5.

Einrichtung: Ofenheizung, Wannenbad, Küche, Keller, Klosett.

Nutzbare Fläche ohne Treppen	37,300 qm
Umbauter Raum inkl. Keller und bewohnbaren Dachräumen	180.300 cbm
Gesamtkosten inkl. Platz und Straßenbeitrag . . .	7,580.000 Mk.
Reine Baukosten ohne Platz	6,050.000 „
Kosten des Nettobauplatzes 102.327 qm à 6 Mk. .	614.000 „
Kosten pro cbm umbauten Raumes	33.57 „

Finanzierung:

Restkaufhypothek 4,445.000 zu 6 % . . . . . . =	266.700 Mk.
Hauszinsdarlehen 3,021.000 zu 1 % . . . . . . =	30.200 „
Betriebskosten 1 % von 6,050.000 . . . . =	60.500 „
	357.000 Mk.

Jährlicher Mietertrag:

Pro Haus im Durchschnitt 840 Mk. . . . . . . =	372.000 Mk.*

4. Die Mechanisierung im Frankfurter Wohnungsbau.

Die erwähnten Rationalisierungsbestrebungen des städtischen Hochbauamtes bedürfen noch einiger Ergänzungen. Außer der weitgehenden Typisierung und Normung wird bei der Durchführung des Wohnungsbaues eine möglichst rationelle Arbeitsweise angestrebt. Eine Verdingungsstelle überprüft die Preise und Vergebungen von Aufträgen. Vor Baubeginn wird durch die Bauleitung ein genauer Bauzeitenplan ausgearbeitet, der einen Bestandteil der Ausschreibung und eine Bedingung der Vergebung bildet. Die Vergebung von Aufträgen erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse in tunlichst großen Losen. Weiterhin wird ein Baustellenbetriebsplan ausgearbeitet, der eine Verkehrsregelung vorsieht, um Verstopfungen auf den Bauplätzen zu verhüten. Beim Bau kommen, so weit nur möglich, Maschinen zur Anwendung, besonders Baukräne. Am wichtigsten jedoch ist der Versuch der Mechanisierung des Wohnungsbaues, die Anwendung der Plattenbauweise nach dem sogenannten Frank-

* Vom Hochbauamt.

furter Montageverfahren. Dieses Verfahren ist von Stadtrat E. May, dem Leiter des Hochbauamtes, erfunden, und bildet das patentierte Eigentum des Hochbauamtes. Durch dieses Verfahren sollen die Nachteile der Ziegelbauweise wie die Kleinheit des Ziegels, die Feuchtigkeit des Baukörpers durch die Mörtelverwendung, zu lange Bau- und Trockenzeit, sowie die Abhängigkeit von der Witterung umgangen werden. Es werden daher Normenplatten 3×1.10 m hergestellt und mittels Kran montiert. Die Wandplatten werden aus einem Gemisch von feinem und grobem Bims und Zement in Gußformen fabriksmäßig hergestellt. Die 20 cm starke Platte weist eine wärmeisolierende Eigenschaft auf, die einer 36 cm Ziegelmauer gleichkommt. Auch hinsichtlich der Belastungsfähigkeit und Knickgefahr ist das Material von den bezüglichen Prüfungsstellen als tauglich erklärt worden. Die Fugenverbindung erfolgt dadurch, daß die Platte auf zwei 4 cm Betonklötze aufgesetzt und der Zwischenraum mit einer ähnlichen Masse ausgegossen wird. Der Frankfurter Kleinwohnungstyp wird dann aus drei Schichten, der Brüstungs-, Fenster- und Sturzschicht montiert, wobei die Platten derselben Schicht durch Eisenklammern verbunden werden. Überdeckt wird der Bau mit Beton-Gitterbalken, die ebenfalls im geschlossenen Raum hergestellt und auf der Baustelle nur montiert werden. Die Montage einer Platte bedarf etwa einer halben Stunde, wodurch es möglich ist, ein Haus in ganz wenigen Tagen zu errichten. Als 10 im Jahre 1925 errichtete Plattenhäuser sich bewährten, ging man dazu über, größere Blocks als Plattenhäuser aufzuführen, und heute stehen in den Frankfurter Siedlungen über 500 solcher Bauten. Der Bauabschnitt III der Praunheimer Siedlung wird nur aus Plattenhäusern bestehen. Für die Plattenherstellung wurde zunächst eine mit Laufkran versehene Messehalle als Hausfabrik eingerichtet. Als diese den Anforderungen nicht mehr genügte, wurde ein neues Unternehmen gegründet. Die Plattenfabrik im Osthafen ist eine Aktiengesellschaft mit 200.000 Mk. Kapital, woran die Stadt mit 40%, die Hessische Bau- und Finanz G. m. b. H., die Firma Hilf und die Firma Stalzmann mit je 20% beteiligt sind. 3 Leiter stellen die Privaten, 2 die Stadt, sodaß es sich um ein gemischtwirtschaftliches Unternehmen handelt. Einstweilen ist die tägliche Leistungsfähigkeit der Fabrik etwa 110 cbm Platten. Die Bindezeit der Platten beträgt 4—5 Tage, die Trockenzeit 1½—2 Monate. Durch Einwirkung einer Dampfhärteanlage wird es möglich sein, die Bindezeit um die Hälfte zu verringern und dadurch die Erzeugung zu verdoppeln. Zum Bau einer Kleinstadtwohnungstype sind etwa 40 cbm Platten notwendig. Die Hausfabrik erzeugt also heute den Plattenbedarf für 2½—3 Häuser täglich und wird mit einer Dampfhärtung den für 5—6 zu erzeugen in der Lage sein. Die heutige Leistung entspricht etwa der Produktion einer Ziegelei mit 180.000 Steinen. Die Kosten eines cbm Ziegelmauerwerks sind heute in Frankfurt a./M. etwa 32 Mk., der cbm Platten, frei Baustelle und montiert, einstweilen 58 Mk. Die Verwendung der Platten stellt sich nun dadurch

billiger, daß die 20 cm starke Plattenwand einem 38 cm starken Mauerwerk entspricht. Der cbm Ziegelmauerwerk stellt sich also 0.38×32 = 12.16 Mk., der cbm Platten 0.20×58 = 11.60 Mk., um etwa 5 % billiger. Man hofft, durch die fabrikmäßige Herstellung und den Serienbau von Häusern die Kosten um 15 % zu verbilligen. Die Überlegenheit dieses Verfahrens gegenüber der Ziegelbauweise kann nur bei seiner Anwendung im Großen zum Vorschein kommen.

5. Die Finanzierung des Frankfurter Wohnungsbaues.

Ein Baukostenindex von 180 % der Vorkriegskosten und ein Zinssatz von 150—200 % der Friedenssätze hätten bei Wohnungen, die auf privatwirtschaftlicher Grundlage errichtet würden, eine 3—4-fache Friedensmiete zur Folge. Dieser Umstand hat die private Bautätigkeit nach dem Kriege vollkommen ausgeschaltet. Der Frankfurter Wohnungsbau dieser Jahre ist nur mit Hilfe der städtischen Finanzierung möglich gewesen. Das Rückgrat der Finanzierung bildet hier, wie sonst überall, die Hauszinssteuer. Die Hergabe der Hauszinssteuer-Hypotheken erfolgt zu einem Satz von 3 %, der auf eine Reihe von Übergangsjahren auf 1 % ermäßigt wurde. Für deren Vergebung gelten in erster Linie die Richtlinien für die Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen der Hauszinssteuerordnung vom 2. Juli 1926. Die in diesem verlangte Höhe der Hauszinssteuerhypotheken von 3000 Mk. je Wohnung wäre angesichts der hohen Frankfurter Baukosten ohne jede Wirkung gewesen. Der Höchstsatz mußte weit überschritten und mit 6000 Mk. verhältnismäßig sehr hoch angesetzt werden. Unter gewissen Voraussetzungen ist man auch über diesen Betrag bis zu 7500 Mk. hinausgegangen. Dies geschah in Form einer Zusatzhypothek, die mit 4 % zu verzinsen ist und nur für Bauvorhaben Schwerbeschädigter, kinderreicher Familien, für Kleinstwohnungen in Siedlungen und für die dringlichsten Wohnungsfälle der minderbemittelten Bevölkerung vergeben wird. Bei Gesellschaften und größeren Genossenschaften beträgt die Hauszinssteuerhypothek 3000 Mk. je Wohnung. Als Hypothek rangieren die Hauszinssteuermittel an dritter Stelle und sind durch Grundbucheintrag innerhalb der Beleihungsgruppe von 80 % zu sichern. Die Verteilung erfolgte in 3 Hauptgruppen: etwa 37 % wurden an Genossenschaften und Private, 37 % an die A. G. für Kleinwohnungen und die Mietheim A. G. vergeben, während die restlichen 26 % vom Hochbauamt verbaut wurden. Insgesamt sind an Hauszinssteuermitteln vergeben worden:

Zeitraum	Hauszinssteuer Hypothek	Zusatzhypothek
1925	8,505.000.—	12.600.—
1926	12,937.500.—	1,307.500.—
1927	15,888.900.—	1,143.600.—
vom 1. April 1928 bis 1. Oktober 1929	6 068.500.—	802.700.—
Zusammen	43,399.900.—	3,269.400.—

Da die Hergabe von Hauszinssteuermitteln allein nicht genügte, die Bautätigkeit in Gang zu setzen, war die Stadt gezwungen, noch weitere finanzielle Hilfsmaßnahmen zu treffen. Die Beschaffung der ersten Hypotheken machte bei den Erbbauhäusern Schwierigkeiten oder konnte nur zu Hypothekenbedingungen vorgenommen werden, die die durch Gewährung von Hauszinssteuermitteln erstrebte Niedrighaltung der Mieten illusorisch gemacht hätten. So mußte die Stadt erste Hypotheken vermitteln und hat daneben in den Jahren 1924/25 erste Baugeldhypotheken aus eigenen Mitteln zur Verfügung gestellt. Die Gesamtsumme beträgt 13.5 Millionen Mk. zu 8% bei einem Auszahlungskurs von 99%. Ferner wurden von der städtischen Sparkasse Baugeldhypotheken zu 8% und 1927 zu 7½% bei 99% Auszahlung vergeben. Das Disagio trug die Stadt. 1927 sind von der städtischen Sparkasse 3 Millionen Mk. zur Vergebung gelangt. In beschränkterem Umfange hat die Stadt an ihre Beamten und Angestellten Arbeitgeberdarlehen zu Bauzwecken ausgegeben. Diese betrugen:

1926	120.000 Mk.
1927	30.000 „
1928	200.000 „

Die von der Stadt erbauten Wohnungen dieser Jahre kosten über 30 Millionen Mark. Etwa 10.5 Millionen Mark wurden dafür aus Hauszinssteuermitteln aufgebracht, während der Rest aus stadteigenen Mitteln und Anleihen beschafft wurde. Außer den Hauszinssteuermitteln sind

	1925	10,957.000 Mk.
	1926	5,300.000 „
	1927	5,265.000 „
	zusammen	21,522.000 Mk.*

aufgebracht worden. 14.5 Millionen sind aus Anleihen und der Rest ist aus ordentlichen Haushaltsmitteln zur Verfügung gestellt worden. Schließlich sind noch auch dem Ordinarium „verlorene" Baukostenzuschüsse bereitgestellt worden, um eine Senkung der Mieten in Kleinstwohnungen stadteigener Bauten zu ermöglichen.

Insgesamt hat die Stadt Frankfurt a./M. von 1924—27 rund 88½ Millionen Mark** für Wohnungsbauzwecke aufgewendet. Mit dieser außerordentlichen finanziellen Leistung zur Förderung des Wohnungsbaues steht Frankfurt a./M. an der Spitze sämtlicher deutscher Städte. In einer Statistik des Jahrbuches deutscher Städte steht Frankfurt a./M. im Rechnungsjahr 1926/27 mit 30.4 Millionen Mark an zweiter Stelle hinter Berlin mit 127.9 Millionen.*** Diese Zahlen enthalten allerdings Beträge, die in dieser Darstellung nicht berücksichtigt werden konnten, beleuchten jedoch, in wie unverhältnismäßig hohem Maße Frankfurt a./M. seine Finanzkraft in den Dienst des Wohnungsbaues gestellt hat.

---

* Wirtschaftsgrundlagen Frankfurt a./M. 1928, S. 9.
** Frankfurter Zeitung 25 Januar 1928, erstes Morgenblatt.
*** Statistisches Jahrbuch deutscher Städte XXIII. Jahrgang 1928, S. 74.

Umso beachtenswerter ist das Bauprogramm für 1929—32, bezüglich dessen Finanzierung beschlossen wurde: 1. Die erste Hypothek für die Bauten des Hochbauamtes und der gemischtwirtschaftlichen Unternehmungen aus ordentlichen Etatmitteln bereitzustellen, 2. Daß die Stadt mit rückfließenden Zinsen bereits gegebene und noch zu vergebende Hauszinssteuermittel, Bürgschaften für dritte Hypotheken, Anzahlungs-Disagio und Zinssenkung übernehmen solle, 3. Die Stadt solle kontrollierte Gesellschaften mit dem erforderlichen Kapital ausstatten.

IV.

Kommunaler Wohnungsbau und Wohnungsnot.

Es war das Bestreben der vorhergegangenen Darstellung, in großen Strichen einen möglichst abgerundeten historischen Überblick über den Frankfurter Wohnungsbau während der letzten Jahre zu geben. Im Interesse der Geschlossenheit der Darstellung mußte die Beantwortung von Sonderfragen, die in ihrem Verlaufe auftauchten, unterbleiben. Außerdem hätte dies Spezialuntersuchungen notwendig gemacht, was nicht in der Absicht der vorliegenden Arbeit lag. Denn das Ergebnis dieser Untersuchungen ist zumindest sehr oft von bautechnischen Beurteilungen abhängig. Nun befindet sich gerade heute die Bautechnik infolge der unzähligen neuen Materialien und neuen Baumethoden in einer Umwälzung, die alle alten Erfahrungen über den Haufen wirft und Vergleiche fast unmöglich macht. Auch die starken regionalen Verschiedenheiten erschweren diese sehr. Dazu kommt, daß die auf diesem Gebiet verhältnismäßig wenig entwickelte Statistik nur dürftiges Material liefert, und das Wenige infolge der Verschiedenheit der Ausgangspunkte nur mit äußerster Vorsicht gebraucht werden darf. Im übrigen bestand gerade die Aufgabe darin, die Neuartigkeit der Bauwirtschaft darzustellen, die in diesem kurzen Abschnitt städtischen Wohnungsbaues zum Ausdruck kommt. Sowohl die Gesamtenwicklung, als auch Sonderfragen dieser neuen Wendung in der Geschichte des Bauwesens werden eine einigermaßen sichere Beurteilung, erst wenn längere Zeit verstrichen ist, erfahren können.

So soll in diesem Teil auch keine Einzelfrage herausgegriffen, sondern dieser kurze Abschnitt städtischen Wohnungsbaues soll geschlossen unter kommunalpolitische und, soweit das in diesem Rahmen möglich ist, unter gesamtwirtschaftliche Gesichtspunkte gerückt werden. Das wird auch durch die Tatsache nahe gelegt, daß der städtische und gemeinnützige Wohnungsbau in Frankfurt a./M. im Verhältnis zum privaten Wohnungsbau einen Umfang einnimmt, wie dies in keiner der deutschen Großstädte sonst der Fall ist; nämlich rund 96 % der Gesamtbautätigkeit. Warum gerade Frankfurt a./M. auf diesem neuesten Gebiete kommunaler Tätigkeit den größten Prozentsatz aufweist, läßt sich zwar nicht exakt beantworten, doch kann dafür eine Reihe von Gründen angeführt werden: einmal ist in Frankfurt a./M. eine soziale und kommunale Agilität traditionell; dann sind es die politische Konstellation in der Stadtverordnetenversammlung und die

3*

unternehmerische Energie einiger Magistratsmitglieder; und endlich, als Voraussetzung, der Reichtum sowohl der Stadt, als auch der Bürgerschaft, die größere Finanzkraft, die Frankfurt a./M. als die reichste Stadt Deutschlands in den Dienst des Wohnungsbaues zu stellen vermag. Der Reichtum Frankfurts a./M. geht aus folgenden Zahlen hervor: im Durchschnitt der Bevölkerung entfielen 1927 Vermögen pro Kopf in: Frankfurt a./M. 4392, Wiesbaden 4186, Berlin 3193, Köln 2880, Mainz 2818 Reichsmark.* In diesem Zusammenhang ist jedoch diese Frage von keiner weiteren Bedeutung.

1. Städtischer und gemeinnütziger Wohnungsbau.

Es ist vielmehr von Interesse, die unter dem Sammelnamen „Gemeinnützige Gesellschaften" zusammengefaßten Bauherren und Träger der Bautätigkeit zu unterscheiden. Da zeigte die Statistik, daß an den 96% des gemeinnützigen Wohnungsbaues die Stadt und die gemischtwirtschaftlichen Unternehmungen mit etwa 65%, Genossenschaften, G. m. b. H. und Vereine mit etwa 31% beteiligt sind. Fragt man nun, worin denn rücksichtlich des Wachstums der Stadt ein Unterschied zwischen den beiden Gruppen von Bauherren besteht, so findet man folgendes: Die Genossenschaften und Vereine bauen zumindest überwiegend für ihre Mitglieder, d. h. sie haben schon vor Baubeginn ihre festen Abnehmer und zwar Abnehmer, deren finanzielle Leistungsfähigkeit ihnen hinlänglich bekannt und durch die Dauer einer längeren Mitgliedschaft erprobt ist. Weiter geht die Wohnung in den meisten Fällen in das Eigentum des Abnehmers über. Bei der städtischen Wohnungsproduktion ist keines von beiden der Fall. Die Stadt baut für den Wohnungsmarkt. Wenn sie auch die Wohnungssuchenden registriert, so sind diese keineswegs mit den Mitgliedern und Genossen der Vereinigungen zu vergleichen. Denn es besteht für den Wohnungsuchenden keinerlei Bindung, seine heutige Nachfrage aufrecht zu erhalten, weder zeitlich noch der Größe der Wohnung nach. Und zweitens baut die Stadt nur Miethäuser. Sie tritt also an die bisherige Stelle des kapitalistischen Bauunternehmers mit dem Unterschied, daß sie keinen Geldgewinn, nur Deckung ihrer Kosten erstrebt. Sie erstrebt die Behebung der Wohnungsnot und bietet so zunächst der natürlichen Vermehrung, aber vor allem der Zuwanderung von Außen Wohnraum. Übertrieben ausgedrückt, erstrebt sie ohne Rücksicht auf privatwirtschaftliche Rentabilität einen Gewinn an Menschen, sie fördert die großstädtische Bevölkerungsagglomeration. Auch die genossenschaftliche Bautätigkeit hat im Grunde denselben Effekt, aber immer wieder mit dem Unterschied, daß hier wirtschaftlich festverankerte Wohnungssuchende durch eine Selbsthilfeorganisation sich das Eigentum einer Wohnung beschaffen, während dies bei der Wohnungsnachfrage, die als Ausdruck der Wohnungsnot erscheint und das Motiv kommunaler Wohnungsbautätigkeit

* Frankfurter Zeitung, erstes Morgenblatt 14. Mai 1927.

wird, nicht feststeht. Diese Unterscheidung ist wichtig, und zwar liegt der Akzent auf dem „wirtschaftlichen Verankertsein" des Wohnungsuchenden. Folglich muß die kommunale Regiebautätigkeit danach beurteilt werden, ob sie für eine Nachfrage baut, die von wirtschaftlich Verankerten ausgeht. Dies müßte in dem heutigen Wirtschaftssystem zugleich als Beweis dafür angesehen werden, daß die wirtschaftlichen Standortfaktoren, deren Resultat ja ein Großstadtgebilde ist, günstiger werden und auch weiterhin eine agglomerative Wirkung auslösen. Dies führt zur Notwendigkeit, den Begriff der Wohnungsnot auseinander zu legen und zu sehen, was gemeinhin darunter verstanden wird, und was ihm zugrunde liegt oder liegen kann.

2. Wohnungsbau als Kommunalpolitik.

Vorher soll aber die städtische Bautätigkeit in ihrer kommunalpolitischen Bedeutung erörtert werden. Es wurde gesagt, daß die Stadt für den Markt baut. Damit ist nun wie bei jeder Marktproduktion ein Risiko verbunden, z. B. gegenüber den Genossenschaften, die in gewissem Sinne des Wortes Kundenproduktion betreiben. So besteht das Risiko hinsichtlich des Wertes der Wohnungen, der infolge der amtlichen Festsetzungen der Wohnungsmieten sofort weit unter den Gestehungswert fällt, dann hinsichtlich der späteren Benützung oder des Leerstandes der Wohnungen usw. Da hier in engerem privatwirtschaftlichem Sinne nicht von einem Risiko gesprochen werden darf, soll von den Gefahren der Kommunalpolitik auf diesem Gebiet kurz die Rede sein. Dabei sollen nicht alle möglichen oder denkbaren Gefahren erschöpft werden, sondern nur die, zu denen das Frankfurter Beispiel Anregung gibt.

Vergleicht man den kommunalen Regiebau mit anderen Zweigen kommunaler Unternehmertätigkeit, so findet man, daß es sich hier nicht um die Befriedigung eines Kollektivbedürfnisses handelt, wie z. B. beim Betrieb eines Gas- oder Elektrizitätswerkes. Die allgemein anerkannte Berechtigung kommunaler Unternehmertätigkeit auf diesen Gebieten ergibt sich aus der Gefahr einer monopolistischen Ausnützung solcher Betriebe durch das Privatkapital. Diese ist im Baugewerbe nicht in dem Maße vorhanden. Als Bauunternehmerin tritt nun die Kommune aus ihrem Aufgabenkreis der Befriedigung kollektiver Bedürfnisse heraus und erscheint in der Bauwirtschaft als Konkurrentin eines der wichtigsten Schlüsselgewerbe der Wirtschaft, des Baugewerbes.

Dies geschieht in Frankfurt a./M. mit der Absicht, auf die Preisgestaltung der lokalen Bauwirtschaft Einfluß zu nehmen; ob dabei politische Hintergründe eine Rolle spielen, ist natürlich nicht festzustellen und in diesem Zusammenhang unwichtig, da hier nur die wirtschaftlichen Auswirkungen interessieren. Daß diese bei dem Umfang der städtischen Bautätigkeit in gewissem Ausmaß vorliegen, kann nicht bezweifelt werden, ist jedoch von keiner weittragenden Bedeutung,

denn schließlich ist die Kommune gegen interlokale Preisbewegungen ebenso machtlos wie der Einzelunternehmer. Ihr Einfluß auf die Preise ist mehr ein kontrollierender. Da die Kosten im Baugewerbe hauptsächlich von der Lohnbewegung abhängig sind, gegen die die Kommune ebenfalls machtlos ist, so richtet sich ihre Kontrolle im wesentlichen gegen zu hohe Unternehmergewinne.

Wichtig ist nun, wie und in welchem Umfange die Kommune den Wohnungsbau betreibt. Hierüber steht nach der früheren Darstellung fest, daß sie erstens als Großunternehmung, als Bauunternehmen in allergrößtem Stil in Konkurrenz tritt und zweitens eine neue rationelle Baumethode zur Anwendung bringt. Tatsächlich herrscht im großstädtischen Baugewerbe überhaupt die Tendenz zum Großbetrieb, wenn auch nicht in dem Maße wie in den anderen Zweigen des Gewerbes und der Industrie. Durch die Kapitalüberlegenheit über das private Baugewerbe war die Kommune aber in der Lage, den Vorteil der größeren Unternehmung zu nützen. Daß sie dadurch auch einer neuen Baumethode zum Durchbruch verhilft, hat in den Frankfurter Gewerbekreisen Unzufriedenheit hervorgerufen. Auf diesbezügliche Einwendungen in der Stadtverordnetenversammlung antwortete der Magistrat, daß schließlich jede technische Neuerung sich durchsetzen müsse und der technische Fortschritt doch im Interesse der Allgemeinheit liege. Diese Argumentation ist nicht unbedingt richtig. Volkswirtschaftlich gesehen, wird in Gewerben mit großem, fixem Kapital durch zu frühzeitige Ersetzung infolge technischer Neuerungen das alte Kapital vernichtet. In arbeitsintensiven Gewerben wie im Baugewerbe ist dies nun an sich nicht in dem Grad der Fall, aber auch hier werden durch Anwendung von Handarbeit sparenden Baumethoden, wie sie gerade in Frankfurt a./M. eingeschlagen sind, Arbeitskräfte freigesetzt. Wird also das alte Baugewerbe zu rasch außer Beschäftigung gesetzt, so ist die Folge Arbeitslosigkeit, die schließlich der Kommune zur Last fällt. Also auch kommunalpolitisch ist der Zeitpunkt, in dem eine derartige Neuerung durchgeführt wird, von Wichtigkeit. Die zu frühzeitige Ersetzung des alten durch neues Kapital ist einer der größten Mängel des kapitalistischen Wirtschaftssystems. Prinzipiell ist nun der paradoxe Fall möglich und ist tatsächlich eine Gefahr moderner Kommunalpolitik, daß eine Kommune ins Wirtschaftsleben eingreift, um Aufgaben zu bewältigen, in denen die freie Wirtschaft versagt, und durch den Gebrauch kapitalistischer Methoden das Übel in anderen Gebieten des Wirtschaftslebens neu hervorruft. Da die Freisetzung und Umleitung von Arbeitskräften in andere wirtschaftliche Arbeitszweige am leichtesten und reibungslosesten in Zeiten wirtschaftlicher Prosperität vor sich geht, so bleibt die Frage bestehen, ob der in Frankfurt a./M. gewählte Zeitpunkt der geeigneteste gewesen ist. Sie kann heute noch nicht beantwortet werden. Es stehen einmal die Endergebnisse der neuen Baumethode noch aus, und dann wäre eine genaue Erhebung darüber notwendig, ob und was für Arbeitskräfte in nennenswertem Umfang freigesetzt worden sind. Am

meisten wird dieses bei gelernten Arbeitskräften und Spezialgewerben der Fall sein. So ist z. B. das Dachdeckergewerbe davon betroffen, da es sich bei den Wohnungsbauten der letzten Jahre fast durchweg um Gebäude ohne Dach handelt.

3. Wohnungswesen und wirtschaftlicher Standort.

Abgesehen von den lokalen Störungen, kann der kommunale Wohnungsbau noch andere Gefahren mit sich bringen. Der Wohnungsbau hat nämlich nicht allein die Aufgabe, der Bevölkerung Wohnraum zu schaffen, sondern auch die Arbeitskräfte zu den günstigsten Produktionsorten in Beziehung zu bringen oder diese zwischen Arbeitsgelegenheit und Wohngelegenheit herzustellen. Und gerade dieses ist das Entscheidende bei der Frage, ob der Wohnungsbau produktiv ist. Wenn gesagt wird, der Wohnungsbau sei in höherem Sinne produktiv, weil „er hinsichtlich der Absatzmöglichkeit zweifellos richtig orientiert"* sei, so mag das im Hinblick auf das gesamte Reich richtig sein, aber auf eine einzelne Großstadt bezogen, ist es das nicht unbedingt. Denn die einzelne Stadt lebt nicht aus sich heraus, sondern aus ihren Beziehungen zu der Umwelt. Nun sind diese ihre Beziehungen wandelbar und werden es mit zunehmender kapitalistischer Entwicklung der Wirtschaft immer mehr. Wachstumsenergie einer Stadt ist eben bedingt von den wirtschaftlichen Standortfaktoren. Die Veränderlichkeit ist zwar keine sprunghafte, wenn auch heute mehr denn je, die Berechtigung aber, diese mit der Baupolitik einer Stadt in Beziehung zu setzen, ergibt sich aus den Besonderheiten des Bauwesens. Diese bestehen in der über Generationen reichenden Nutzungsdauer des Produktes Wohnung und in dessen Verbundenheit mit Grund und Boden. Aus dieser Gegenüberstellung der immer größer werdenden Veränderlichkeit der Standortfaktoren, kombiniert mit konjunkturellen Einflüssen, ergeben sich für den Wohnungsbau der Kommunen Gefahren. Eine ist die Möglichkeit eines künftigen Leerstandes ihrer Wohnungen und die andere die Wahrscheinlichkeit der Vermehrung der Arbeitslosigkeit über das Maß derjenigen der Gesamtwirtschaft, durch künstlich gesteigerte Anziehungskraft der Großstadt mittelst forcierter Bautätigkeit.

Auf diese zweite Gefahr zielen auch folgende Ausführungen des Staatsministers Dr. Hirtsiefer: „Es ist nicht zu verkennen, daß die stärkeren Mittel der Großstadt auf dem Gebiete des Wohnungsbaues den Zustrom in sie mehr verstärken und die Menschen mehr in ihr festhalten, als es der Fall sein würde, wenn der Wohnungsbau in den ärmeren kleineren Gemeinden gleichen Schritt halten könnte."** Darüber, wieviel Menschen in den Großstädten festgehalten werden, gibt es natürlich keine Feststellungen. Einige Schlüsse ermöglicht für Frank=

* K. Müller: Baumarkt und Gesamtwirtschaft, Berlin 1928.
** „Westfälisches Wohnungsblatt" 1928, S. 442.

furt a./M. eine leider schon einige Jahre zurückliegende Statistik, die die Personen zählt, die täglich auf Wochen-, Monats- und Teilmonatskarten von Frankfurt a./M in die Umgebung oder aus dieser nach Frankfurt a./M. fahren. Danach kommen täglich 16.120* Personen nach Frankfurt a./M. und fahren täglich 4900 von Frankfurt a./M. in die Umgebung. Nun geht daraus nicht hervor, aus welchem Grunde die täglichen Fahrten stattfinden. Einige Vermutungen erlaubt nur die Tatsache, daß die größte Zahl derer, die Frankfurt a./M. verlassen, nach Offenbach a./M., Griesheim, Höchst und Hanau-West, also nach reinen Industrieorten, fahren. Inwieweit dies nun mit den Wohnungsverhältnissen oder gar mit der Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a./M. gegenüber den genannten Nachbargemeinden zusammenhängt, ist freilich unbekannt. In diesem Zusammenhang ist es zweckmäßig auf eine Erscheinung hinzudeuten, die zwar nicht allein vom Wohnungswesen abhängt, aber von dem neuen Siedlungssystem sicher auch mit beeinflußt werden wird. Es wurde bereits erwähnt, daß die Trabantenstadt zur Voraussetzung ein entwickeltes Verkehrswesen hat. Damit wird nun nicht nur den Bewohnern der Siedlungen die Möglichkeit gegeben, rasch an die Arbeitsstätte oder in die City zu gelangen, sondern auch der ländlichen Bevölkerung, die in einem näheren Umkreis um die Siedlung wohnt. Da Frankfurt a./M. inmitten einer dichtbevölkerten Landschaft liegt, ist die Zahl derer, die dadurch die Möglichkeit bekommen, auf dem städtischen Arbeitsmarkt als Konkurrenten der städtischen Arbeitnehmer aufzutreten, nicht gering. Da die Siedlungen bis 10 km von dem Stadtkern entfernt liegen, kommt hier ein beträchtlicher Radius in Frage, zumal wenn man berücksichtigt, daß Arbeiter auf dem Rad oder zu Fuß sehr weite Strecken bis zur Arbeitsstätte zurückzulegen genötigt und geneigt sind. So berichtet der Baugewerbebund: „Wenn in den anderen Großstädten unseres Bezirkes so z. B. in Mainz 65.5%, in Wiesbaden 67.7% der Bauarbeiter in der näheren und weiteren Umgebung wohnen, so sind es in Frankfurt a. M. 85%, die täglich aus der näheren und weiteren Umgebung nach ihrem Arbeitsplatz mit der Bahn fahren. Die Durchschnittsentfernung dieser Umgebung ist 26 km."** Es leben innerhalb eines Umkreises von 20 km vom Stadtmittelpunkt 0.9 Millionen und in einem von 30 km 1.6 Millionen Menschen.*** Wenn nun immer mehr Siedlungen um Frankfurt a./M. gelegt werden, werden allmählich alle verkehrsmäßig angeschlossen und bilden für die Stadt eine „industrielle Reserve-Armee" der ungeschulten Arbeitskräfte. Gefährlich ist dieses für die Kommune besonders in Zeiten der wirtschaftlichen Depression. Es ist so möglich gewesen, daß die Stadt Frankfurt a./M. im Dezember 1928 etwa 25.000 Arbeitslose zu unterstützen hatte, während zur gleichen Zeit etwa 40.000 Aus-

* Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a./M. Ergänzungsheft 13, 1925. S. 3.

** Frankfurter Zeitung, 10. August 1926.

*** Frankfurt a./M.. Wirtschaftsgrundlagen 1928, S. 6.

wärtige täglich nach Frankfurt a./M. in die Arbeit kamen.* Dies will nun keineswegs nur mit dem Siedlungswesen erklärt werden, wenn auch darauf verwiesen werden muß, daß dieses den Ausbau des Verkehrsnetzes verlangt, welches immer gewisse Saugwirkungen auf die umliegende Bevölkerung ausübt und die erwähnte Entwicklung dadurch steigert. Hinsichtlich der Wohnungsnot ist aber von Bedeutung, daß die gelernten Frankfurter Arbeitskräfte durch die Rationalisierung freigesetzt werden und durch die billigeren Arbeiter aus der Umgebung ersetzt werden. Wird nämlich diese unterwanderte gelernte Arbeiterschicht durch die Entwicklung des standortsbedingten lokalen Wirtschaftslebens nicht wieder aufgesogen, so kann sie ein ständiges Kontigent Arbeitsloser bilden, dessen Volumen sicher vom Fortgang der kommunalen Bautätigkeit mitbeeinflußt wird. Aber nicht allein die in der Umgebung wohnenden Arbeitskräfte steigern die städtische Arbeitslosigkeit, es ist dies ebensosehr durch den Zuzug von Außen der Fall. Dieser besteht nämlich nicht aus Haushaltungen, die gleich eine Wohnung benötigen, sondern aus jungen Arbeitskräften, die als Untermieter und Schlafgänger die Bevölkerung im Wohnraum zusammendrängen. So bilden nach der Berufszählung von 1925 den größten Prozentsatz der Arbeiterschaft solche im Alter von 20—25 Jahren, und auch unter den Beamten und Angestellten nimmt diese Altersschicht den zweitgrößten Rang ein. Die durch diesen Zuzug freigesetzten Personen sind bereits im Besitze einer Wohnung, während die Zugezogenen heiraten und nun als Wohnungssuchende erscheinen und sicher einen beträchtlichen Teil der Wohnungsnachfrage ausmachen. Darauf darf in Frankfurt a./M. deshalb mit Recht geschlossen werden, weil sich die Wohnungsnachfrage zu 72% auf Kleinwohnungen richtet, sodaß dieser Prozentsatz für die Wohnungsgrößen des Bauprogrammes ausschlaggebend geworden ist.

4. Der Begriff der Wohnungsnot.

Nachdem so einige Gefahren des städtischen Wohnungsbaues angedeutet worden sind, soll der Begriff der Wohnungsnot, die, wie gesagt, das Motiv städtischen Wohnungsbaues ist, kurz erörtert werden. Dieses Wort wird in der Nachkriegszeit in Presse und Fachliteratur sehr viel gebraucht und zwar mit einer Eindeutigkeit, die nur scheinbar ist und ihm durchaus nicht zukommt. Wohnungsnot ist eigentlich ein Sammelname, unter dem im wesentlichen bald Wohnungsteuerung, bald Wohnungsmangel, bald Wohnungselend verstanden wird. Nach dem früher Gesagten ist einleuchtend, daß es auch etwas ganz Verschiedenes bedeuten muß, je nach dem Territorium oder Ort, auf den es bezogen ist. Mit Recht kann man von einer Wohnungsnot im Reich sprechen, aber auf eine einzelne Stadt angewendet, bekommt das Wort einen Sinn, der mit dem ersteren nicht

* „Frankfurter Nachrichten" 21. Dezember 1928. Die Richtigkeit der letztgenannten Zahl konnte nicht nachgeprüft werden.

schlechthin gleichgesetzt werden kann. Es ist objektiv richtig, daß Deutschland heute 600.000 Wohnungen fehlen, und doch gibt es gleichzeitig „sterbende Städte", die durch das Abwandern der Bevölkerung Überfluß an Wohnungen haben. In hygienischer Hinsicht, wenn also unter Wohnungsnot Wohnungselend verstanden wird, sei hier nur bemerkt, daß das Wohnungselend nicht allein zu kleinen und zu knappen Wohnraum bedeutet. Weiter wurde im ersten Abschnitt dieser Arbeit ausgeführt, daß sich die Wohnungsnot in Frankfurt a./M. heute nicht als Wohnungsteuerung, sondern als Wohnungsmangel äußere, und dieser wurde durch Gegenüberstellung der Zunahme der Haushaltungen und der Wohnungsproduktion zu ermitteln gesucht. Da nun bei freiem Spiel der Wirtschaftskräfte eigentlich nur beide zusammen in Erscheinung treten können, ist diese Charakterisierung falsch. Doch erklärt sich das daraus, daß wir nun infolge der Wohnungszwangswirtschaft berechtigt sind, von einem Wohnungsmangel zu sprechen. Die gesetzlich festgelegte Miete beträgt heute 120% der Friedensmiete gegenüber einem Lebenshaltungsindex von 150% und einer privatökonomisch berechtigten Miete von 240% der Friedensmiete. Die Folge ist, daß der größte Teil der Bevölkerung in einer größeren Wohnung lebt als dies früher der Fall war. So ist die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen in Frankfurt a./M. von 4.3 im Jahre 1910 auf 3.6 im Jahre 1925 zurückgegangen.* Die verkleinerten Haushaltungen sind eben durch die Wohnungszwangswirtschaft in die Möglichkeit versetzt, die zu groß gewordenen Wohnungen beizubehalten. Ein plötzliches Hinaufsetzen der gesetzlichen Miete auf die Höhe der ökonomisch gerechtfertigten Miete würde zweifellos eine stürmische Nachfrage nach kleineren Wohnungen zur Folge haben. Da nur mit einem allmählichen Hinaufsetzen zu rechnen ist, so kann man annehmen, daß mit der Zeit eine Korrektur der Wohnungsverteilung und Wohnungsgröße erfolgen wird. Diese bestünde in einer Unterteilung der großen Wohnungen auf dem Wege baulicher Veränderung, was naturgemäß nur ziemlich langsam vor sich gehen würde. In welchem Umfang so neue Wohnungen geschaffen werden können, ist nicht abzuschätzen und hängt natürlich auch von dem Verhältnis von Miete und Einkommen ab. Doch geht daraus hervor, daß, wenn von Wohnungsmangel gesprochen wird, dies nur im Hinblick auf die heute bestehende Zwangsmiete von 120% geschehen darf, und daß der Wohnungsmangel oder allgemeiner die Wohnungsnot bei einer Änderung dieser Miete auch einer Wandlung unterliegt. Nun muß man sich fragen, wann kann denn von einer Wohnungsnot in einer Stadt die Rede sein, durch die eine städtische Wohnungsbautätigkeit gerechtfertigt erschiene? Darauf muß im Sinne der Auffassung, die allen diesen Erörterungen zugrunde liegt, gesagt werden: Als Wohnungsnot kann nur ein Wohnungsmangel angesehen werden, der durch eine nachhaltige kaufkräftige Wohnungsnachfrage angezeigt wird, die in dem durch die Entwicklungsrichtung der Gesamtwirtschaft bedingten

* Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a./M. Heft 14, S. 43.

Wachstum einer Stadt begründet ist. Vorausgesetzt muß nebenbei werden, daß keine dauernde Arbeitslosigkeit herrscht. Die Beurteilung einer städtischen Wohnungsnot ist demnach auch von den großen Fragen der Volkswirtschaft wie z. B. Industriestaat oder Agrarstaat, industrielle Standortsverschiebungen, Umsiedlung und Siedlungsproblem abhängig.

Um nun die Wohnungsnot in Frankfurt a./M. zu beurteilen, wäre zweierlei notwendig. Eine genauere Prüfung der Nachfrage. Diese ist nicht möglich, da es hiezu keine Unterlagen gibt, oder wenn ja, diese vom Frankfurter städtischen Wohnungsamt weder veröffentlicht noch zugänglich gemacht werden. Die Bedingungen der Aufnahme in die Liste der Wohnungssuchenden wurden erwähnt. Im übrigen sind nicht einmal die Bestimmungen zugänglich, nach denen einem Wohnungssuchenden die Dringlichkeit zuerkannt wird. Aber auch dann wäre das Ergebnis illusorisch, da es erst durch eine Analyse des Charakters der Arbeitslosigkeit korrigiert werden müßte. Zweitens wäre dazu eine Untersuchung über die Standortfaktoren der Berufstätigkeit und über deren Entwicklungstendenzen notwendig. Diese würde eine eingehende Spezialuntersuchung bedeuten, die in diesem Zusammenhang nicht möglich ist.

Es soll daher nur eine kurze Charakteristik der Stadt und ihrer inneren wirtschaftlichen Zusammensetzung anhand einigen statistischen Materials gegeben werden, einmal um eine Vorstellung von der Veränderlichkeit des inneren Aufbaues zu ermöglichen, und weiterhin um eine Überlegung über die Rückwirkungen einer angenommenen wirtschaftlichen Entwicklung auf das Wohnungswesen anzustellen. Es soll also keineswegs eine Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung Frankfurts a. M. gestellt werden, sondern lediglich versucht werden, eine Vorstellung von der Größe des Ausschlags wirtschaftlicher Vorgänge auf die Wohnungsnachfrage zu gewinnen.

Frankfurt a./M. ist seiner wirtschaftlichen Zusammensetzung nach der gemischte Typus einer Großstadt. Es ist sowohl Handels- und Verkehrsstadt, als auch Industrie- und Gewerbestadt, dazu in hohem Maße Beamten-, Rentner- und Schulstadt. Historisch entwickelte es sich nicht zuletzt wegen seiner überaus günstigen Verkehrslage zur Handelsstadt und erst im Laufe der letzten Jahrzehnte immer mehr zur Industriestadt. Seine Bedeutung als Bank- und Börsenplatz hat es sich bewahrt. dazu kommt ein großes Versicherungsgewerbe. Der Großhandel ist hauptsächlich in folgenden Branchen vertreten: Getreide, Futtermittel, Mühlenprodukte, tierische Rohprodukte, Metall- und Edelmetallverarbeitung, Maschinen, Instrumente, Apparate, chemisch-technische Artikel, Textilbranche und Bekleidungsgewerbe, Leder und Lederwaren, Nahrungs- und Genußmittel, Buch-, Kunst-, Antiquitätenhandel und ganz besonders stark im Vertretergewerbe. Als Industriestadt ist es der Sitz vornehmlich arbeitsintensiver Industrien. Die wichtigsten darunter sind: die chemische, Metall- und Maschinen-, elektrotechnische, feinmechanische und optische, Leder- und Linoleum-,

Bekleidungs-, Bau-, Nahrungs- und Genußmittel-, Papier- und Vervielfältigungsindustrie. Weiter ist es Universitätsstadt und hat unzählige Spezial- und höhere Schulen.

In der folgenden Statistik ist der prozentuelle Anteil der wichtigsten Berufsgruppen an der Gesamtzahl der Erwerbstätigen (also unter Abzug der Berufslosen und derer ohne Berufsangaben) ausgerechnet. Sie gibt über die Entwicklung des Verhältnisses der einzelnen Gruppen zu einander folgendes Bild:

	1907*	1925**
a) Landwirtschaft	2.7%	1.9%
b) Handel und Verkehr . . .	34.2%	35.8%
c) Industrie und Gewerbe . .	50.1%	42.0%
	87.1%	79.7%

Es ist dadurch, daß die Eingemeindungen zwischen den einzelnen Jahren liegen, eine klare Linie der Entwicklung nicht zu erkennen. Bemerkenswert ist vielmehr, daß die Berufsgruppen verhältnismäßig gleichgeblieben sind trotz der Größe der Eingemeindungen. Absolut waren im Jahre 1925 vorhanden in Industrie und Handel 100.545, in Handel und Verkehr 85.617, in der Landwirtschaft 4486 Erwerbstätige, öffentliche und freie Berufe 14.599, Gesundheitswesen und hygienische Gewerbe 8865, häusliche Dienste 25.379 und ohne Beruf und Berufsangabe 26.442.***

Es sei nun folgende Erwägung angestellt. Die Rationalisierung will im wesentlichen den menschlichen Arbeitsverbrauch in Produktion und Erwerb überflüssig machen. Es bestehen also für die Rationalisierung in arbeitsintensiven Gewerbszweigen viel größere Möglichkeiten, wenn diese auch viel schwerer durchführbar sind. D. h. in Gebieten arbeitsintensiver Gewerbe können viel mehr Arbeitskräfte freigesetzt werden. Angenommen nun die Frankfurter Industrie wäre in den nächsten Jahren nicht in der Lage, ihr Produktionsvolumen zu vergrößern, würde aber durch Rationalisierung 25% der Arbeitskraft freisetzen. Ebenso der Handel, der nach Untersuchungen von J. Hirsch† mit Personen überbesetzt ist. Im Frankfurter Handel sind rund 54.000 Personen beschäftigt, von denen 10% abgebaut werden sollen. So ergäbe das:

25%	von rund 97.500 Arbeitern .	= rund	24.400
10%	„ „ 54.000 Handelsangestellten	=	5.400
			29.800 Erwerbslose.

Nimmt man noch an, daß dies zu einem Zeitpunkt vor sich ginge, in dem die Wohnungszwangswirtschaft eben aufgehoben worden wäre, und diese eine erhebliche Korrektur der Wohnungsverteilung mit sich

* Statistisches Handbuch der Stadt Frankfurt a./M. 1928, S. 76.
** Statistik des Deutschen Reiches: Berufszählung Bd. 406/5, 1928, S. 563.
*** Berufszählung 1925, a. a. O., S. 564.
† Strukturwandlungen der deutschen Wirtschaft Bd. II, S. 93.

gebracht hätte, so ergäbe das bei einem Wohnungsbestand von rund 117.500 Wohnungen, und angenommen nur ein Teil der Freigesetzten habe einen Haushalt, daß mindestens 15—20% des Frankfurter Wohnungsbestandes mit Arbeitslosen belegt wäre oder aber leer stünde. Diese Konstruktion scheint nun nichteinmal so sehr wirklichkeitsferne zu sein, da ja bereits erwähnt wurde, daß Frankfurt a./M. bereits jetzt 25.000 Arbeitslose, das sind rund 10% der Erwerbstätigen, zu unterstützen hatte. — Nun sollte die Aufzählung der Handelszweige und Industrien zu erkennen geben, wie stark gemischt und mannigfaltig der Wirtschaftskörper Frankfurts a./M. ist. Es können demnach sehr wohl die Wirkungen der Rationalisierung, die in dem einen Zweige Arbeitskräfte freisetzt, durch die Entwicklung eines anderen Zweiges aufgehoben oder gar überkompensiert werden. Es sei z. B. an die starke Entwicklung der Elektroindustrie in den letzten Jahren erinnert. Praktisch darf also aus einer derartigen Konstruktion nichts gefolgert werden; ihre Aufgabe war, bloß zu zeigen, wie sehr die Wohnungsnot von solchen Entwicklungen der Wirtschaft beeinflußt werden kann.

5. Der Wohnungsbau Frankfurts a./M.

Nach all dem Gesagten ist es auch nicht möglich, von einem bisherigen Erfolg oder Mißerfolg der Wohnungsbaupolitik in Frankfurt a./M. zu sprechen. Auch nicht, wenn man die zwar bemerkenswerte Tatsache, daß trotz eifriger Bautätigkeit die Zahl der Wohnungssuchenden über 20.000 hinausgestiegen ist, zur Beurteilung heranholt. Eine derartige „registrierte Wohnungsnachfrage" kann je nach der Änderung der Aufnahmebestimmungen beliebig geschaffen werden, je nachdem sie in den Finanzausgleichsstreitigkeiten mit dem Reich gebraucht wird oder nicht.

Beurteilt kann jedoch die Begründung werden, mit der die Kommune ihre Bautätigkeit rechtfertigt. Und dieses ist nun, ob vorgeschoben oder nicht, immer wieder die Wohnungsnot, ohne daß diese näher charakterisiert würde. Insoferne kann man sagen, daß die städtische Wohnungsbaupolitik Motiven entspringt, die zu sehr an der Oberfläche liegen und weder der Kompliziertheit und Verschlungenheit des Wohnungswesens noch dessen Zusammenhängen mit dem Wirtschaftsleben Rechnung tragen.

Als kommunalpolitische Handlung läßt sich jedoch der Frankfurter Wohnungsbau im Zusammenhang mit einem anderen kommunalen Problem rechtfertigen. Und zwar mit der Stadtkernsanierung, die, wie gesagt, geplant und schon in Angriff genommen ist. Dadurch wird es möglich, den neuen Wohnraum mit den jetzigen Bewohnern der Altstadt zu belegen oder später ein eventuelles Zuviel an Wohnungen auszugleichen. Als Anfang einer großzügigen Stadtkernsanierung ist allerdings die heutige Wohnungsbaupolitik der Stadt Frankfurt a./M.

eine äußerst geschickte und zielbewußte kommunalpolitische Leistung. Wenn auch die gänzliche Durchführung eine Frage späterer finanzieller Leistungsfähigkeit bleibt.

In dieser Verbindung erhält der städtische Wohnungsplan in Frankfurt a./M. einen ganz anderen Charakter. Es handelt sich dabei nicht so sehr oder eben nur vorläufig um Schaffung von Wohnraum, sondern um eine ganz groß angelegte Umgestaltung der Stadt. Mag auch die Wohnungsnot in den Vordergrund geschoben werden, das tiefer darunter liegende, aber deutlich durchspürbare Motiv der Frankfurter Baupolitik ist rationale Großstadtgestaltung im allergrößten Stil, zu der die großen Mittel der Hauszinssteuern die Kommune heute befähigen. Im Grunde genommen heißt das, daß unter Berücksichtigung sozialhygienischer Forderungen die Notwendigkeiten des modernen Verkehrs ausschlaggebend in den Vordergrund treten und die Wohnungen an die Stellen eingeordnet werden, die das Verkehrsnetz übrigläßt.

Die Teuerung zwingt zur Schematisierung der Wohnungseinordnung und Gestaltung. So kommt es zur Typisierung und Normalisierung, die als eine Rationalisierung des Bedarfs vielleicht bedeutsamer ist als die der Produktion. Es wird dadurch ein qualitativ neues Wohnungsbedürfnis geweckt und geschaffen. Psychologisch gesehen verliert die Wohnung den Charakter des Heims. Die Wohnung wird Wohnstätte, das heißt, sie wird Aufenthaltsort, Ruhe-, Schlaf- und Eßraum im Gegensatz zum alten Familienheim. Eine Tatsache, die sogar zur Prägung eines für unser bisheriges Gefühl grotesken Wortes, der „Wohnmaschine“, geführt hat. Ob eine neue Wohnkultur geschaffen wird, ist eine schwer zu entscheidende Frage, aber sehr wahrscheinlich ist, daß die Ausartung der Freizügigkeit, das „moderne Nomadentum“, dadurch gefördert wird. Zieht man nämlich in diesem Zusammenhang z. B. nur die Wirkungen der Rationalisierung, die den gelernten Arbeiter überflüssig macht, und die ausgleichenden Wirkungen der Kollektivverträge auf den Lebensstandard in Erwägung, so wird es begreiflich, daß die Wohnungstypisierung nun auch eine psychologische Voraussetzung schafft, um immer größere Bevölkerungsfluktuationen zu ermöglichen. Dazu kommt noch eine Voraussetzung anderer Art. Heute wird nämlich die Wanderung einer Familie durch die Transportkosten des Hausrates sicher erheblich erschwert. Da nun in die neueren Wohnungen Schränke, Klappbetten, Waschgelegenheiten und immer mehr Haushaltungsgegenstände eingebaut werden, wird deren Besitz für eine Familie überflüssig, und ihr Hausrat wird immer kleiner. Es fällt damit gerade das sperrige und auf dem Transport der Beschädigung am meisten ausgesetzte Umzugsgut weg, wodurch der Entschluß zu einem Ortswechsel erleichtert wird. Die Folge wäre, daß die Wellenbewegungen der Konjunktur oder territoriale Konjunkturen sich noch stärker als bisher auf die Bevölkerungswanderungen auswirkten und neue Störungen im an sich schon äußerst empfindlichen Apparat der modernen Volkswirtschaft herbeiführen könnten.

Welches Ausmaß die Wanderungen heute schon haben, geht aus der Statistik Seite 8 hervor. Ergänzend sei noch angeführt, daß im Jahre 1914 die Ortsgebürtigen in Frankfurt a./M. etwa 44% ausmachten, während unter den seit Kriegsbeginn bis 1925 zugewanderten Personen 110.000 vor 1914 nicht in Frankfurt a./M. ansässig oder geboren waren. Obwohl heute eine gewisse Beruhigung in den Wanderungsvorgängen eingetreten ist, findet noch immer ein jährlicher Austausch von 12% der Wohnbevölkerung statt.*

Schließlich sei noch auf eine Unterlassung hingewiesen. Es ist ein statistischer Vergleich mit anderen Städten mit Absicht vermieden worden. Warum? läßt sich aus dem Angeführten entnehmen. Statistische Vergleiche auf dem Gebiete des Wohnungswesens müssen bei der regionalen Verschiedenheit der Bauwirtschaft zu falschen Vorstellungen führen. Es sei denn, daß diese bei einer vergleichenden Studie zweier Städte von Nutzen sind. Was besagt es aber, wenn im Vergleich zwischen Frankfurt a./M. und Köln vom ersteren gesagt wird, daß es seit 1919 mehr Wohnungen gebaut habe als das andere? Sowohl die Art der Durchführung als auch der Charakter, die Entwicklungsaussichten und die Finanzkraft der beiden Städte sind andere. Wenn auch die Zahlenangaben miteinander vergleichbar sind, so sind es auf diesem Gebiete die Subjekte der Tätigkeit nicht oder nur in den seltensten Fällen.

Zum Schluß bedürfen die vorausgegangenen Ausführungen, zu denen die Wohnungsnot und der Wohnungsbau Frankfurts a./M. Anlaß gaben, eine Richtigstellung. Sie sind nämlich aus der Perspektive der anormalen wirtschaftlichen Verhältnisse der Gegenwart gesehen. In dem Maße, in dem sich die Lage der Wirtschaft bessert, werden auch die meisten der erörterten Gefahren kleiner oder können sogar ins Gegenteil umschlagen, wie z. B. die Arbeitslosen einer Stadt deren Standort für arbeitsorientierte Industrien bessern können. Überhaupt ist ja die Wohnungsbautätigkeit Frankfurts a./M. nur durch die schwierige Wirtschaftslage, wie sie der Krieg geschaffen hat, möglich und notwendig geworden. Diese Kommunalisierung des Wohnungsbaues hat ihre Grenzen und damit auch die mit ihr verbundenen Gefahren. Bei den gegenwärtigen Verhältnissen wird selbst Frankfurt a./M. mit seiner Finanzkraft dieses Tempo des Wohnungsbaues nicht mehr lange einhalten können. Sollten sich in einiger Zeit die Verhältnisse bessern, so wird die Stadt zweifellos von diesem Gebiete wieder abgedrängt werden, da der unvermeidliche Bürokratismus ihrer Betätigung der privaten Konkurrenz nicht gewachsen ist.

Wie angedeutet, ist der politische Einfluß der sozialdemokratischen und kommunistischen Partei im Frankfurter Stadtparlament ein treibender Faktor der städtischen Wohnungsbautätigkeit. Trotzdem kann nicht von einer Sozialisierung des Wohnungsbaues, sondern nur von einer Kommunalisierung desselben gesprochen werden. Abgesehen davon, daß dieser nach kapitalistischen Grundsätzen betrieben

---

* Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a./M. Ergänzungsheft Nr. 12 S. 2.

wird, gibt es eben nur programmatische Forderungen nach Sozialisierung, aber keine Theorie eines sozialistischen Wirtschaftssystems, anhand deren beurteilt werden könnte, inwieweit es sich in dem vorliegenden Falle um eine Sozialisierung handelt oder nicht.* Ein zunehmender Einfluß dieser Parteien könnte fraglos den Wohnungsbau in einem Grade forcieren, der unter Berücksichtigung heutiger Wirtschaftsgrundsätze nicht gerechtfertigt werden könnte. Dabei würden die Gefahren und Schattenseiten kommunaler Bautätigkeit unbeachtet bleiben. Auf die Dauer wäre dies jedoch nur bei einer Steigerung der Produktivität der Wirtschaft tragbar und möglich. Aber angenommen auch diesen Fall, so muß dennoch eine Bautätigkeit, die von gesellschaftlichen Machtverhältnissen diktiert ist, ihre Grenzen haben. Damit soll nicht die Bedeutung gesellschaftlicher Machtverhältnisse im Wirtschaftsleben geleugnet werden. Ist aber eine Wirtschaftsführung und -regulierung überwiegend von solchen diktiert, so muß sie scheitern, da ihre Grenzen durch eine Gesetzmäßigkeit der Wirtschaft gezogen sind, die stärker ist als sie. Eine wirtschaftliche Gesetzmäßigkeit besteht aber nicht nur in einer kapitalisierten Wirtschaftsordnung, sondern muß auf die Dauer in jeder anderen auch zum Durchbruch kommen.

---

* Vgl. Röpke: Sozialisierung i. Handwörterbuch der Staatswissenschaften 4. Aufl. S. 567. Bd. VII.

Literaturverzeichnis.

Adler Franz: Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a./M., Frankfurt a./M.
Arbeitsamt, internationales: Die Wohnungsprobleme Europas. Genf, 1924.
Berichte des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung 1924-27.
Busch: Wohnungsbestand und Belegung in Frankfurt a./M. Frankfurt a./M., 1924.
Busch: Die Wohnungsverhältnisse in Frankfurt a./M. Nach einer Wohnungszählung vom 3. Mai 1925 in Verbindung mit den Ergebnissen der Volkszählung vom 16. Juni 1925. Frankfurt 1926.
Cahn L.: Die gemeinnützige Bautätigkeit in Frankfurt a./M. 1915.
Denkschrift über Wohnungsnot und ihre Bekämpfung. Reichstag Nr. 3777 Wahlperiode III 1924/27. Berlin 1927.
Denkschrift des Verkehrsamtes. Frankfurt a./M. 1926.
Eberstadt Rudolf: Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. Jena 1916.
Eberhardt Rudolf: Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen. Jena 1912.
Frankfurt a./M., Wirtschaftsgrundlagen. Hrsg. vom Magistrat 1928.
Frankfurt a./M., 1886—1910. Ein Führer durch seine Bauten Herausgegeben vom Ingenieur- und Architekten-Verein 1911.
Fuchs C. J.: Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. 1918.
Hanauer W.: Die Wohnungsfürsorge der Stadt Frankfurt a./M. nach dem Kriege. Berlin 1920.
Handelskammer zu Frankfurt: Frankfurter Wirtschaftsbericht. 1926, 1927.
Hiller Ernst: Vorschläge I zur Behebung des Mangels an Kleinwohnungen in Frankfurt a./M. II. Zur Frage der Sozialisierung des Stadtbesitzes. Frankfurt a./M. 1920.
Hirsch Paul: Kommunalpolitische Probleme. Leipzig 1920.
Jahrbuch der Frankfurter Bürgerschaft 1925, 1926, 1927. Herausgegeben von O. Landmann, Trumpler usw.
Jubiläumsbericht 1890—1915, 25 Jahre gemeinnützigen Wohnungsbaues der A. G. für kleine Wohnungen. Frankfurt a./M. 1915.
Klar Emil: Die erste Baulanderschließung nach dem Frankfurter Umlegungsgesetz. Frankfurt a./M.
Knezynski R.: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Berlin 1916.
Lundecke B.: Die Wohnungsverhältnisse kinderreicher Familien in Frankfurt a./M. 1922. Diss.

Mitteilungen aus den Protokollen der Stadtverordnetenversammlung. 1921—26.
Mos Otto: Die deutsche Stadt und ihre Verwaltung, Bd. 1—3, Göschen Verl. 1926.
Müller Georg: Denkschrift zur Behebung der Wohnungsnot, Frankfurt a./M. 1920.
Pohle L.: Die Wohnungsfrage. Verl. Göschen, 2 Bde.
Statistisches Handbuch der Stadt Frankfurt a./M. Herausgegeben vom Statistischen Amt, 1928.
Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, Leipzig.
Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a./M. Herausgegeben vom Statistischen Amt.
Soziales Museum: Die Wohnungsnot in Frankfurt a./M., ihre Ursachen und ihre Abhilfe. 1912.
Statistik des Deutschen Reiches: Berufszählung Band 406, Heft 5 „Die hessischen Großstädte".
Verein für Wohnungsreform E. V.: Dreißig Jahre Wohnungsreform 1898—1928. Berlin, 1928.
Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens: Denkschrift zur Gründung einer gemeinnützigen Stadt-Siedlungsgesellschaft in Frankfurt a./M. 1918.
Verein für Kleinwohnungswesen E. V.: Stenographischer Bericht über die Mitglieder-Versammlung 1918.
Weber A.: Die Wohnungsproduktion. Grundriß der Sozialökonomie. Abt. VI.
Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 4. Auflage.
Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften, Jena.
Westfälisches Wohnungsblatt. Jahrg. 1924—28.
Zeitschrift für Wohnungswesen. Jahrg. 1923—28.
Zeitschrift für Bauwesen Herausgegeben im preuß. Finanzministerium.
Deutsche Bauzeitung. Herausgeber E. Blenk.
„Das neue Frankfurt". Zeitschrift Frankfurt a./M. 1926—28.
„Städtisches Anzeigenblatt" 1925, 1926, 1927.
„Frankfurter Zeitung" 1928.
„Frankfurter Nachrichten" 1928.
„Die Volksstimme". 1928.

Lebenslauf.

Am 18. Januar 1899 bin ich, Stefan Rudolf **Lang**, ev. A. B., rumänischer Staatsbürger, als Sohn des Kaufmanns Stefan Lang und seiner Ehegattin Josefine geb. Roth in Elisabethstadt (Siebenbürgen) geboren. Ich besuchte die humanistischen Gymnasien in Schäßburg und Mediasch und bestand im Juni 1919 das Abiturientenexamen.

Hierauf studierte ich zwei Semester Rechtswissenschaften in Klausenburg (Rumänien), drei Semester Staatswissenschaften an der Universität Wien und zwei Semester Handel an der Welthandelshochschule in Wien, wo ich das Examen des Abiturientenkurses bestand. Ich unterbrach mein Studium und war Beamter in einem Industrieunternehmen, nachher Bankbeamter. Seit dem Sommersemester 1927 studierte ich in Marburg a./L. und bestand im Juni 1929 das Rigorosum.

Seither war ich in Stellung am Institut für Seeverkehr und Weltwirtschaft an der Universität Kiel, am Mitteleuropa-Institut in Dresden. Im Juni 1931 wurde ich zum Stadtkassier der Munizipalstadt Hermannstadt gewählt.

Meinen Lehrern bin ich zu Dank verpflichtet, insbesondere aber Herren Geh. Reg.-Rat. Prof. Dr. Walter **Troeltsch** und Herrn Professor Dr. Erwin **Miskemann**, denen ich die Anregung und Förderung vorliegender Arbeit verdanke. Den Herren des Frankfurter Hochbauamts, die mir das Material zur Verfügung stellten, danke ich an dieser Stelle.

Stefan Rudolf Lang.